

# Verkoopbrochure Woningbouwkavels de Túnen fase 2 Ryptsjerk



In deze brochure treft u beknopt de belangrijkste informatie aan over de uitgifte van een negental woningbouw kavels in Ryptsjerk. In deze brochure wordt ingegaan op de volgende zaken:

## Inhoudsopgave

1. Algemeen.....	3
2. Voor wie is de bouwgrond bedoeld?.....	4
2.1 Vrije sector woningen (particulier opdrachtgeverschap) .....	4
2.2 Twee onder een kapwoningen (projectmatige woningbouw) .....	4
3. Planologisch kader .....	4
3.1 Bestemmingsplan .....	4
3.2 Parkeren.....	5
3.3 Nutsvoorzieningen.....	5
4. Grond- en kavelprijzen .....	6
5. Inschrijfprocedure .....	6
6. Algemene inschrijfvoorwaarden .....	7
6.1 Inschrijfvoorwaarden voor vrijesectorwoningen .....	7
6.2 Inschrijfvoorwaarden voor de twee-onder-een-kap woningen.....	8
7. Toewijzingsprocedure .....	8
8. Verkoopvoorwaarden .....	11
8.1 Algemene verkoopvoorwaarden .....	11
8.2 Bijzondere verkoopvoorwaarden vrije sectorwoningen .....	11
8.3 Bijzondere verkoopvoorwaarden 2-onder-1-kap-woningen .....	12
8.4 Bodemkwaliteit.....	13
9. Vragen.....	14
10. Bijlagen.....	14
Bijlage 1 Verkavelingskaart .....	15
Bijlage 2 Welstandscriteria .....	16
Bijlage 3 Algemene Verkoopvoorwaarden 2015 gemeente Tytsjerksteradiel .....	17
Bijlage 4 Model reserveringsovereenkomst.....	18
Bijlage 5. Model koopovereenkomst.....	19
Bijlage 6 Memo Bodemgesteldheid .....	20

*Hoewel deze informatiebrochure met zorg is samengesteld wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van eventuele tekst- en typefouten.*

### Colofon

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, geluidsband, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de gemeente Tytsjerksteradiel.

## 1. Algemeen

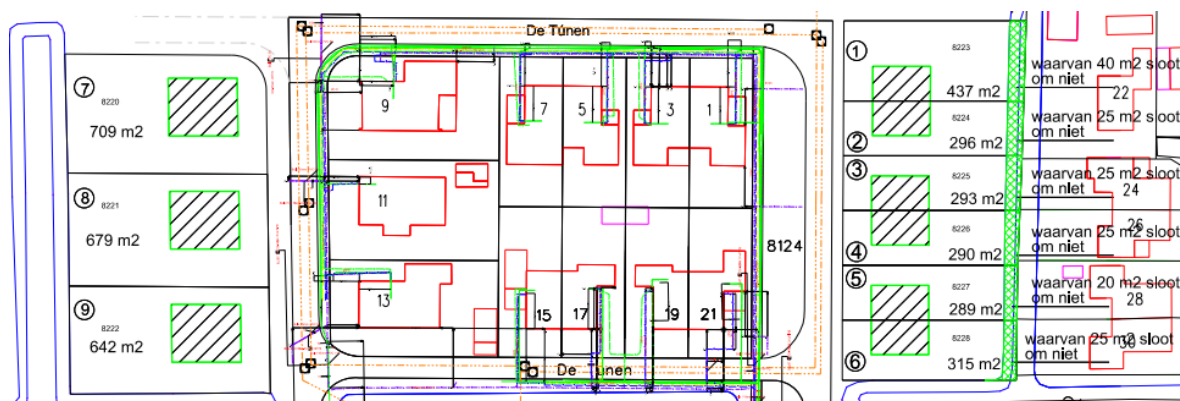
De gemeente Tytsjerksteradiel (hierna: “de gemeente”) bezit binnen het dorp Ryptsjerk gelegen ten noordoosten van Leeuwarden nog een tweetal bouwkvavels ten behoeve van woningbouw. Ryptsjerk is gebouwd op de zandrug Trijnwouden en kent momenteel circa 775 inwoners.

Met het oog op de verdere uitbreiding en versterking van de lokale vitaliteit van het dorp heeft de gemeente hiervoor in het verleden het woningbouwplan ‘De Túnen’ opgesteld. Dit plan met een omvang van in totaal 20 woningen wordt in twee fasen gerealiseerd. Binnen de eerste fase van dit plan zijn medio 2022 de eerste 11 woningen reeds gerealiseerd.



(Foto uitsnede van de beoogde bouwlocaties aan de linker en rechterzijde)

In de tweede fase van dit plan, wordt op het bouwperceel aan de linkerzijde voorzien in een drietal (3) vrijstaande woningen in de vrije sector bestemd voor particulier opdrachtgeverschap en een zestal (6) woningen verdeeld over drie 2-onder-1-kap woningen bestemd voor projectmatige woningbouw. De locatie bestaat uit een tweetal bouwpercelen, kadastraal bekend gemeente Hardegarijp, sectie A, nummers 8220, 8221, 8222 en 8223, 8224, 8225, 8226, 8227 en 8228. Zie bijgevoegde situatietekening (**bijlage 1**)



(Schetsmatige projectie van het beoogde bouwplan de Túnen fase 2)

Het projectgebied is aan de zuidzijde ontsloten via ‘De Túnen’ en De Opslach deze ontsluiting blijft gehandhaafd.

## 2. Voor wie is de bouwgrond bedoeld?

### 2.1 Vrije sector woningen (particulier opdrachtgeverschap)

De drie vrijstaande woningen in de vrije sector zijn bestemd om te worden uitgegeven in particulier opdrachtgeverschap. Hiervoor kan iedere natuurlijk persoon met een minimale leeftijd van 18 jaar zich inschrijven, mits deze persoon voldoet aan de hierna in hoofdstuk 6 beschreven voorwaarden voor inschrijving.

### 2.2 Twee onder een kapwoningen (projectmatige woningbouw)

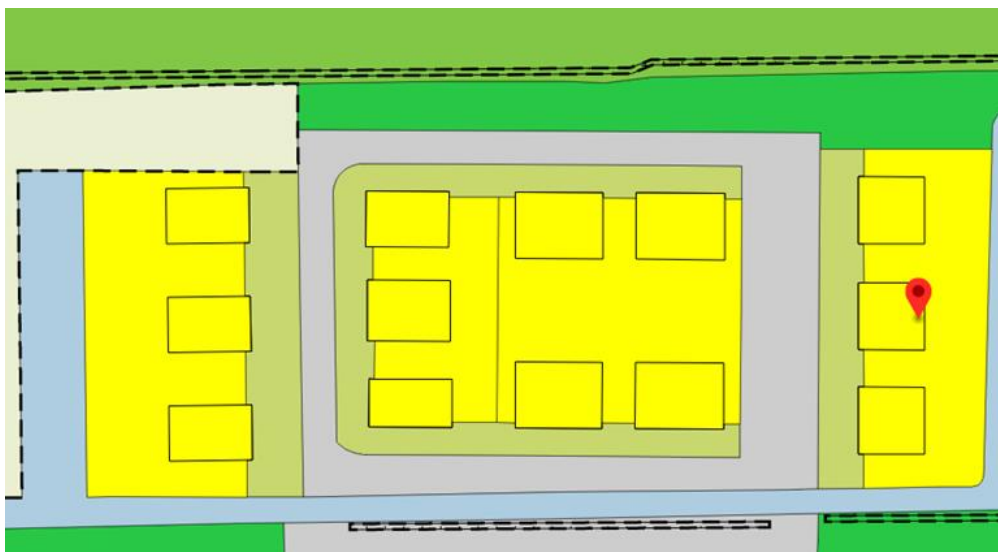
De drie bouwkvavels ten behoeve van de zes (6) twee onder-een-kap woningen zijn bestemd voor een uitgifte ten behoeve van projectmatige woningbouw en worden als zodanig als een bouwkvavel uitgegeven. De gemeente zoekt hiervoor een ontwikkelaar/ ontwikkelende aannemer die de zes (6) twee-onder-een kap woningen in een doorlopende bouwstroom realiseert en oplevert aan de particuliere eindgebruikers. Hiervoor kan iedere gegadigde die blijkt haar inschrijving bij de Kamer van koophandel (hierna: KvK), zich bedrijfsmatig bezighoudt met de ontwikkeling en realisatie van gebouwen, waaronder de bouw van woningen, gebouwen en gelijksoortige constructies, zich inschrijven.

Deze activiteiten moeten blijken uit de inschrijving bij de KvK. Alleen bouwbedrijven die hieraan voldoen, kunnen deelnemen aan deze uitgifte procedure. Inschrijven voor een ander dan uw eigen bedrijf is niet toegestaan. Tevens dient een inschrijver te voldoen aan de overige voorwaarden voor inschrijving zoals hierna in hoofdstuk 6 genoemd.

## 3. Planologisch kader

### 3.1 Bestemmingsplan

De gehele tweede fase voor het Project de Tunen valt sinds 1 januari 2024 onder het tijdelijk deel van de omgevingsplan van de gemeente Tytsjerksteradiel. De geldende bestemming volgt uit het bestemmingsplan Rypsjerk 2022 met Imro-code NL.IMRO.0737.07BPVI.



(Uitsnede van de bestemmingsplankaart)

Voor de drie (3) vrijstaande woningen aan de linkerzijde geldt de bestemming: Wonen- Vrijstaande Woningen 1 (artikel 24) en voor de zes (6) 2-onder-1-kap-woningen aan de rechter zijde geldt de bestemming: Wonen - Twee onder één kap 1 (Artikel 22) het bestemmingsplan is te raadplegen via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer>

Voor de bouw van de woningen is een omgevingsvergunning nodig die aan de regels van dit bestemmingsplan getoetst wordt. Daarnaast zijn de Welstandscriteria zoals vermeld in **(bijlage 2)** van toepassing.

### 3.2 Parkeren

De parkeernorm bedraagt 2 parkeerplekken per woning. De parkeerplekken dienen op desbetreffende bouwperceel naast de woning te worden gerealiseerd. De kosten voor het realiseren van de parkeerplekken komen ten laste van de winnende inschrijver aan wie desbetreffende bouwperceel wordt toegewezen.

### 3.3 Nutsvoorzieningen

De gegadigden zijn na toewijzing zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van de benodigde nutsaansluitingen (o.a. gas, water en elektra). Zoals bekend valt Ryptsjerk in een gebied waar sprake is van netcongestie. Liander heeft in een eerder stadium aan de gemeente laten weten dat zij voornemens is om medio Q1 2025 aan de gang te gaan met netverzwaring. Vanaf week 20 van 2025 kunnen alle kavels worden voorzien van bouwstroom. De definitieve planning voor de aansluiting van de kavels wordt vanuit Liander bepaald, de gemeente heeft hier geen enkele invloed op.

Bij de aanvraag van uw nutsaansluitingen voor gas en elektra dient u rekening te houden met aanlegkosten (eenmalig) en netwerkkosten (periodiek). Het aanvragen van nieuwe aansluiting verloopt via de landelijke website [www.mijnaansluiting.nl](http://www.mijnaansluiting.nl). De daarbij behorende tarieven kunt u terugvinden op [www.liander.nl/tarieven](http://www.liander.nl/tarieven).

Vanuit de betrokken netbeheerders wordt de aanleg en aansluiting van de uit te geven kavels op de diverse nutsvoorzieningen (o.a. gas, water en electra) gecoördineerd uitgevoerd. Op basis van de huidige voorlopige planning vanuit Liander dienen gegadigden er rekening mee te houden dat de betrokken kavels pas in Q1 dan wel Q2 2026 kunnen worden aangesloten. De definitieve planning voor de aansluiting van de kavels wordt vanuit Liander bepaald, de gemeente heeft hier geen enkele invloed op.

## 4. Grond- en kavelprijzen

De vastgestelde prijs voor de bouw kavels bestemd voor de bouw van de zes (6) 2<sup>^</sup>1 kapwoningen bedraagt € 185,- per m<sup>2</sup> exclusief 21% BTW en kosten koper\*.

De vastgestelde prijs voor de bouw kavel bestemd voor de bouw van de drie (3) vrijstaande woningen in particulier opdrachtgeverschap bedraagt € 200,- per m<sup>2</sup> exclusief 21% BTW en kosten koper\*.

\*De kosten koper bestaan uit notaris en kadasterkosten (waaronder ook uitmetingskosten). De percelen zijn reeds vooraf kadastraal ingemeten.

Woningbouwproject De Tünen fase 2 Ryptsjerk						
nr	woningtype	kavel grootte ±	prijs p/m2 excl. BTW	vastgestelde kavelprijzen excl. BTW	21% BTW	vastgestelde kavelprijzen incl. BTW
1	2-onder-1-kap	437 m <sup>2</sup>	€ 185,00	€ 73.445,00	€ 15.423,45	€ 88.868,45
2	2-onder-1-kap	296 m <sup>2</sup>	€ 185,00	€ 50.135,00	€ 10.528,35	€ 60.663,35
3	2-onder-1-kap	293 m <sup>2</sup>	€ 185,00	€ 49.580,00	€ 10.411,80	€ 59.991,80
4	2-onder-1-kap	290 m <sup>2</sup>	€ 185,00	€ 49.025,00	€ 10.295,25	€ 59.320,25
5	2-onder-1-kap	289 m <sup>2</sup>	€ 185,00	€ 49.765,00	€ 10.450,65	€ 60.215,65
6	2-onder-1-kap	315 m <sup>2</sup>	€ 185,00	€ 53.650,00	€ 11.266,50	€ 64.916,50
	<b>Subtotaal kavel 1/m 6</b>			<b>€ 325.600,00</b>	<b>€ 68.376,00</b>	<b>€ 393.976,00</b>
7	vrijstaand	709 m <sup>2</sup>	€ 200,00	€ 141.800,00	€ 29.778,00	€ 171.578,00
8	vrijstaand	679 m <sup>2</sup>	€ 200,00	€ 135.800,00	€ 28.518,00	€ 164.318,00
9	vrijstaand	642 m <sup>2</sup>	€ 200,00	€ 128.400,00	€ 26.964,00	€ 155.364,00

## 5. Inschrijfprocedure

### Inschrijfformulier

Als u belangstelling heeft voor een bouw kavel dan kunt u zich hiervoor inschrijven via het indienen van het digitale inschrijfformulier kunt u vinden op de website van de gemeente ([www.t-diel.nl](http://www.t-diel.nl)).

Let op, u kunt zich alleen inschrijven via dit formulier. Andere manieren van inschrijving worden niet geaccepteerd.

### Inschrijftermijn

De inschrijftermijn duurt 20 kalenderdagen en loopt van **6 januari 2025 tot en met 25 januari 2025**. **Uw digitale inschrijving moet uiterlijk 25 januari 2025 om 23:59** uur ontvangen zijn. Als u zich inschrijft voor een bouw kavel krijgt u binnen drie (3) werkdagen hiervan een schriftelijke ontvangstbevestiging. Ontvangt u geen bevestiging van u inschrijving dan moet u contact opnemen met de gemeente, waarschijnlijk is er iets misgegaan met uw inschrijving.

Let erop dat u het inschrijfformulier volledig invult en alle gevraagde bijlagen worden bijgevoegd. Onvolledig ingevulde formulieren worden niet geaccepteerd en derhalve niet meegenomen in de toewijzing.

### *Toewijzingsprocedure*

Na sluiting van de inschrijvingstermijn zal worden beoordeeld of de toewijzing van een of meerdere bouwkavels middels een loting dient plaats te vinden. De loting vindt plaats tijdens een openbare bijeenkomst onder toezicht van notaris F. Dantuma van notariskantoor Dantuma, dan wel een waarnemer van voornoemde notaris ( hierna verder “de notaris”). Zie hierna in hoofdstuk 7.

## **6. Algemene inschrijfvoorwaarden**

### **6.1 Inschrijfvoorwaarden voor vrije sector woningen**

Als u belangstelling heeft voor een van de 3 bouwkavels bestemd voor de bouw van een vrijstaande woning dan dient u voor het einde van de hierboven genoemde inschrijfstermijn uw belangstelling kenbaar te maken door het indienen van het inschrijfformulier. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. U dient per datum van inschrijving 18 jaar of ouder te zijn;
- b. U moet een kopie van uw geldige legitimatiebewijs toevoegen;
- c. U kunt zich alleen inschrijven voor uw eigen huishouden. Doet u de inschrijving voor iemand anders, dan wordt deze inschrijving niet meegenomen;
- d. Per huishouden, of toekomstig te vormen huishouden, mag niet meer dan één keer worden ingeschreven. Als er sprake is van een duurzame relatie tussen twee partners, kan slechts één partner, dan wel mogen beide partners slechts éénmaal gezamenlijk ingeschreven staan als gegadigde voor een bouwkavel. Of er wordt voldaan aan deze voorwaarde wordt bepaald aan de hand van het woonadres geregistreerd in de Basisregistratie Personen (BRP);
- e. Door deelname geeft U voornoemde notaris toestemming om een uitgebreid uittreksel van de Basisregistratie Personen (BRP) op te vragen en in te zien zodat er kan worden gecontroleerd of U voldoet aan de voorwaarden voor inschrijving;
- f. Het is voor een ouder niet mogelijk om zich namens een minderjarig kind in te schrijven;
- g. U moet het inschrijfformulier volledig invullen. Onvolledig ingevulde inschrijfformulieren worden niet meegenomen in de toewijzing;
- h. U vult op het inschrijfformulier in welk kavelnummer u wenst te kopen. Desgewenst vult u ook in welk kavelnummer uw 2<sup>de</sup> en 3<sup>de</sup> voorkeur heeft;
- i. De gemeente heeft te allen tijde het recht om deze inschrijvingsprocedure zonder opgave van redenen te beëindigen.

## 6.2 Inschrijfvoorwaarden voor de twee-onder-een-kap woningen

Als u belangstelling heeft voor de bouw­kavel bestemd voor de bouw van een zestal (6) twee-onder-een-kap woningen dan dient u voor het einde van de hierboven genoemde inschrijft­er­mijn uw belangstelling kenbaar te maken door het indienen van het inschrijfformulier. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. Uw bedrijf moet zijn ingeschreven staan bij de KvK. U moet dit aantonen door een uittreksel handelsregister van de KvK toe te voegen aan uw inschrijving. Let op! Dit uittreksel mag niet ouder zijn dan drie (3) maanden;
- b. U moet een kopie van uw geldige legitimatiebewijs toevoegen;
- c. U kunt zich alleen inschrijven voor uw eigen bedrijf (bevoegdheid van de inschrijvende natuurlijk persoon dient te blijken uit de KvK inschrijving). Doet u de inschrijving voor iemand anders, dan wordt deze inschrijving niet meegenomen;
- d. U moet het inschrijfformulier volledig invullen. Onvolledig ingevulde inschrijfformulieren worden niet meegenomen in de toewijzing;
- e. U kunt per bedrijf slechts éénmaal inschrijven. Dat betekent dat er geen extra holdings, beheerbedrijven, dochter of zuster B.V.'s van de betreffende inschrijver mogen inschrijven;
- f. Indien er vanuit hetzelfde vestigingsadres meerdere inschrijvingen worden gedaan dan worden deze inschrijvingen meegenomen als één inschrijving. Het vestigingsadres waar het bedrijf is gevestigd wordt bepaald aan de hand van de gegevens vermeldt bij de KvK;
- g. U dient na de inschrijfperiode schriftelijk te verklaren dat u niet meer dan 25% aandeelhouder of eigenaar bent in een van de andere bedrijven die zich ook hebben ingeschreven. U ontvangt hiervoor na de inschrijfperiode een e-mail met de ingeschreven bedrijven.
- h. De gemeente heeft te allen tijde het recht om deze inschrijvingsprocedure zonder opgave van redenen te beëindigen.

## 7. Toewijzingsprocedure

### *Toewijzingsprocedure*

Na sluiting van de inschrijvingstermijn zal worden beoordeeld of de ontvangen inschrijvingen voldoen aan de gestelde inschrijfvoorwaarden. Als een of meerdere inschrijvers voldoen aan de gestelde inschrijfvoorwaarden, kan de inschrijver in aanmerking komen voor de toewijzing van de gewenste bouw­kavel. Als er voor een en dezelfde bouw­kavel meerdere geldige inschrijvingen zijn gedaan zal de toewijzing geschieden middels een loting. Indien voor een bouw­kavel slechts één inschrijfformulier is ontvangen, dan wordt die bouw­kavel aan de indiener van dat ene inschrijfformulier toegewezen.



In deze vinden er maximaal 2 lotingen plaats te weten

1. een loting met particulieren voor de verdeling en toewijzing van de drie (3) afzonderlijke vrije sector kavels
2. een loting met beroepsmatige bouwers voor de toewijzing van de zes (6) kavels bestemd voor de bouw van de zes (6) 2<sup>1</sup>-kapwoningen.

In de periode van **27 tot en met 31 januari 2025** zullen de ontvangen inschrijvingen worden beoordeeld en zal worden bekeken of een toewijzing middels een loting noodzakelijk is. Als blijkt dat er een of meerdere lotingen uitgevoerd moet worden, staan deze lotingen vooralsnog gepland **op 6 februari 2025**.

### *Loting*

De loting vindt plaats tijdens een openbare bijeenkomst eventueel in aanwezigheid van een collegelid. De trekking is onder toezicht van de notaris, dan wel een waarnemer van de notaris. Door deelname geeft u toestemming om uw persoonsgegevens (naam, geboortedatum en plaats) op te nemen in het door de notaris op te maken proces-verbaal van de loting.

Indien er een loting wordt georganiseerd ontvangt u een schriftelijke uitnodiging met daarin uitleg over de procedure. Om deel te nemen aan de toewijzing dient u zelf, of een gemachtigde, op de dag van de toewijzing in persoon tijdig op de locatie van de lotingsbijeenkomst aanwezig te zijn. Elke inschrijver dan wel gemachtigde die niet of niet tijdig (dus nadat de notaris de lotingsbijeenkomst door het sluiten van de deur heeft geopend) aanwezig is bij de lotingsbijeenkomst wordt uitgesloten van deelname aan de loting.

### *Lotingsprocedure*

1. Er vindt slechts een loting plaats indien en voor zover er per bouwkegel meerdere inschrijfformulieren zijn ontvangen. Indien voor de desbetreffende bouwkegel slechts één inschrijfformulier is ontvangen, dan wordt die bouwkegel aan de indiener van dat ene inschrijfformulier toegewezen.
2. De door de gemeente aangewezen notaris is belast met de procedure van de kaveltoewijzing. De kaveltoewijzing vindt hetzij plaats ten kantore van de aangewezen notaris dan wel op het gemeentehuis.
3. Alle ontvangen en goedgekeurde inschrijvingen worden bij binnenkomst geregistreerd en krijgen van de notaris een lotnummer toebedeeld. Dezelfde lotnummers worden gevouwen in een glazen kom gedaan.
4. De notaris zorgt dat de lotnummers in de kom goed worden geschud en verricht de eerste trekking. De notaris leest het getrokken lotnummer voor en maakt de naam en de kavelvoorkeuren bekend van de gegadigde behorende bij het getrokken lotnummer.
5. De eerste nog beschikbare bouwkegel wordt aan de betreffende gegadigde toegewezen. Bij de toewijzing is/zijn de aangegeven kavelvoorkeur(en) op het inschrijfformulier bindend.

6. Indien geen van de aangegeven kavelvoorkeuren op het inschrijfformulier van de gegadigde correspondeert met nog beschikbare bouwkavels, dan zal geen toewijzing aan de desbetreffende inschrijver kunnen plaatsvinden en valt deze gegadigde af. De desbetreffende gegadigde zal in dat geval door de notaris conform stap 9 op de reservelijst worden geplaatst.
7. De toewijzingshandelingen onder de stappen 4 tot en met 6 worden net zolang herhaald totdat alle beschikbare bouwkavels zijn toegewezen.
8. Bouwkavels die niet worden toegewezen, vallen ter vrije beschikking terug aan de gemeente. Uitsluitend de teamleider grondzaken van de gemeente bepaalt wat vervolgens met die bouwkavels gebeurt.
9. Zodra alle beschikbare bouwkavels door middel van voorgaande stappen door de notaris zijn toegewezen, legt de notaris aansluitend – eveneens via loting – een reservelijst aan van de niet voor een bouwka­vel ingelote gegadigden.
10. Op deze reservelijst worden de kavelvoorkeuren overgenomen die op het inschrijfformulier zijn genoteerd. Deze gegadigden komen voor reservering van een kavel in aanmerking, indien een bouwka­vel die eerder gedurende de loting is toegewezen, binnen een periode van **twee (2) maanden** opnieuw ter beschikking van de gemeente komt. Na afloop van voornoemde periode komt reservelijst te vervallen en staat het de gemeente vrij de beschikbare kavels op de door haar gewenste wijze opnieuw te koop aan te bieden.
11. Indien de bouwka­vel overeenkomstig stap 10 weer ter beschikking van de gemeente komt, wordt deze kavel op volgorde van plaatsing op de reservelijst via een reserveringsovereenkomst aan de hoogst genoteerde gegadigde aangeboden, slechts voor zover die gegadigde bij de inschrijving een kavelvoorkeur voor de alsdan vrijgekomen bouwka­vel heeft opgegeven. Indien geen van de gegadigden op de reservelijst bij inschrijving een kavelvoorkeur voor de alsdan vrijgekomen kavel heeft opgegeven, staat het de gemeente vrij de desbetreffende bouwka­vel op de door haar gewenste wijze opnieuw te koop aan te bieden.

#### *Toewijzing aanbieding reserveringsovereenkomst*

Als er een bouwka­vel aan u wordt toegewezen, ontvangt u na afloop van de loting per e-mail een reserveringsovereenkomst overeenkomstig het bijgevoegde model (**Bijlage 4**). Deze dient u per omgaande doch **uiterlijk binnen vijf (5) werkdagen** te ondertekenen en aan de gemeente terug te sturen. Binnen **tien 10 werkdagen** na de toewijzing dient de verschuldigde reserveringsvergoeding van **€ 1,-/m<sup>2</sup> excl. BTW** van de oppervlakte van het gereserveerde perceel door u te zijn overgemaakt op het rekeningnummer van de gemeente. U ontvangt hiervoor een factuur.

Als er geen bouwka­vel aan u wordt toegewezen, ontvangt u hiervan schriftelijk bericht.

## 8. Verkoopvoorwaarden

### 8.1 Algemene verkoopvoorwaarden

Op de verkoop zijn de Algemene verkoopvoorwaarden verkoop onroerende zaken 2015 gemeente Tytsjerksteradiel van toepassing. Een exemplaar van deze voorwaarden is als **Bijlage 3** bijgevoegd.

### 8.2 Bijzondere verkoopvoorwaarden vrije sectorwoningen

#### *Algemeen*

- a. De reserveringsovereenkomst en de aansluitende koopovereenkomsten worden op naam gesteld van de winnende gegadigde zoals vermeld op het inschrijfformulier.
- b. Door deelname gaat de winnende gegadigde akkoord met de inhoud van de te sluiten reserveringsovereenkomst (**Bijlage 4**) en koopovereenkomst (**Bijlage 5**);

#### *Reserveringsovereenkomst*

- c. De reserveringsovereenkomst dient aansluitend aan de loting, dan wel binnen **vijf (5) werkdagen** na de loting te worden ondertekend.
- d. De winnende gegadigde betaalt een reserveringsvergoeding van **€ 1,- excl. BTW per m<sup>2</sup>**. Dit bedrag zal worden verrekend bij het betalen van de koopsom van de bouwgrond. De reserveringsvergoeding is verschuldigd bij het aangaan van de reserveringsovereenkomst en dient binnen **tien (10) werkdagen** na ondertekening van de reserveringsovereenkomst te zijn voldaan op de bankrekening van de gemeente.
- e. Binnen een periode van **twalf (12) weken** na ondertekening van de reserveringsovereenkomst dient de winnende gegadigde een concept bebouwingsvoorstel op te stellen en via het omgevingsloket (als conceptverzoek) bij de gemeente in te dienen. Het ingediende bebouwingsvoorstel zal worden getoetst aan de volgende criteria: de vigerende bestemming en de welstandscriteria.
- f. Indien er binnen **twalf (12) weken** geen bebouwingsvoorstel wordt ingediend, vervalt de reserveringsovereenkomst en komt de reserveringsvergoeding ten gunste van de gemeente Tytsjerksteradiel.
- g. Op het moment dat het ingediende bebouwingsvoorstel door de gemeente akkoord is bevonden zal de gemeente aan de winnende gegadigde een koopovereenkomst aanbieden.

#### *Koopovereenkomst*

- h. De koopovereenkomst dient binnen **vijf (5) werkdagen** na aanbieding te worden ondertekend.
- i. Binnen een periode van **vier (4) weken** na ondertekening van de koopovereenkomst dient de winnende gegadigde een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning bij de gemeente in te dienen.
- j. De akte van levering moet worden gepasseerd binnen **drie (3) maanden** ná het verlopen van de termijn van de ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst.

- k. De bouwka­vel wordt ge­leverd in de staat, wa­arin het zich op het mo­ment van de ei­gen­doms­over­dracht be­vindt, voor de grootte die het wer­ke­lijk heeft, vrij van huur-, pacht- of enige an­dere ge­bruiks­rechten en vrij van hypo­thecaire in­schrij­vingen en/of be­slagen, doch overigens met alle da­araan ver­bonden lusten, lasten, rechten, ver­plich­tingen, heersende en lij­dende erfdienstbaar­heden. De ge­meente ver­leent geen an­dere vrij­waring dan die voor de ei­gen­dom.
- l. De winnende ge­gadigde is zelf ver­antwoor­de­lijk voor de aan­sluitingen voor de nuts­voorzieningen. De kosten voor de aan­sluiting van de nuts­voorziening komen ten laste van de ge­gadigde.
- m. Aan de winnende ge­gadigde wordt een zelf­bewonings­plicht op­gelegd op voor de duur van **één (1) jaar**.
- n. De ge­meente heeft, in­dien de ge­meente dit wenst, een recht van terug­koop van de bouwka­vel als de winnende ge­gadigde het bouw­plan niet uiterlijk **twee (2) jaar** na ei­gen­doms­over­dracht heeft ge­realiseerd. Op eerste vor­dering van de ge­meente dient de winnende ge­gadigde de bouwka­vel terug te lever­en aan de ge­meente, tegen be­ta­ling van een be­drag ge­lijk aan de oorspronkelijk tus­sen de ge­meente en de winnende ge­gadigde over­een­ge­komen koopsom (ex­clusief BTW en ex­clusief rente), ver­mind­erd met 10%.

### 8.3 Bijzondere verkoopvoorwaarden 2-onder-1-kap-woningen

#### *Algemeen*

- a. De reser­verings­over­een­komst en de aan­sluitende koop­over­een­komsten worden op naam ge­steld van de winnende ge­gadigde.
- b. Door deel­name gaat de winnende ge­gadigde ak­koord met de in­houd van de te sluiten reser­verings­over­een­komst (**Bijlage 4**) en koop­over­een­komst (**Bijlage 5**);

#### *Reser­verings­over­een­komst*

- c. De reser­verings­over­een­komst dient aan­sluitend aan de loting, dan wel binnen **vijf (5) werkdagen** na de loting te worden on­der­tekend.
- d. De winnende ge­gadigde be­taalt een reser­verings­ver­goeding van **€ 1,- excl. BTW per m<sup>2</sup>**. Dit be­drag zal worden ver­rekend bij het be­ta­len van de koopsom van de bouw­grond. De reser­verings­ver­goeding is ver­schul­digd bij het aan­gaan van de reser­verings­over­een­komst en dient binnen tien (10) werkdagen na on­der­te­kening van de reser­verings­over­een­komst te zijn vol­daan op de bankre­kening van de ge­meente.
- e. Binnen een pe­riode van **twaalf (12) we­ken** na on­der­te­kening van de reser­verings­over­een­komst dient de winnende ge­gadigde een schets­plan op te stellen en bij de ge­meente in te dienen. Het in­ge­diende schets­plan zal worden ge­toetst aan de vol­gende criteria het vi­gerende be­stem­mings­plan en wel­standscriteria.
- f. Op het mo­ment dat het door de ge­gadigde in­ge­diende schets­plan door de ge­meente ak­koord is be­vonden zal de ge­meente aan de winnende ge­gadigde een koop­over­een­komst aan­bieden.

### *Koopovereenkomst*

- g. De koopovereenkomst dient binnen **vijf (5) werkdagen** na aanbieding te worden ondertekend.
- h. Binnen een periode van **vier (4) weken** na ondertekening van de koopovereenkomst dient de winnende gegadigde een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning bij de gemeente in te dienen.
- i. De akte van levering moet worden gepasseerd binnen **drie (3) maanden** ná het verlopen van de termijn van de ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst.
- j. De bouwka­vel wordt geleverd in de staat, waarin het zich op het moment van de eigen­domsoverdracht be­vindt, voor de grootte die het werkelijk heeft, vrij van huur-, pacht- of enige andere ge­bruiksrechten en vrij van hypothe­caire inschrijvingen en/of beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden lusten, lasten, rechten, ver­plichtingen, heersende en lijdende erf­dienstbaarheden. De gemeente verleent geen andere vrijwaring dan die voor de eigen­dom.
- k. De winnende gegadigde is zelf verantwoordelijk voor de aansluitingen voor de nutsvoorzieningen. De kosten voor de aanleg en aansluiting van de nutsvoorziening komen ten laste van de gegadigde.
- l. Verhuur van een of meerdere woningen aan derden door de winnende gegadigde is niet toegestaan.
- m. Aan de toekomstige bewoners van de woningen wordt een zelfbewoningsplicht opgelegd op voor de duur van **één (1) jaar**.
- n. De gemeente heeft, indien de gemeente dit wenst, een recht van terugkoop van de bouwka­vel als de winnende gegadigde het bouwplan niet uiterlijk **twee (2) jaar** na eigen­domsoverdracht heeft gerealiseerd. Op eerste vordering van de gemeente dient de winnende gegadigde de bouwka­vel terug te leveren aan de gemeente, tegen betaling van een bedrag gelijk aan de oorspronkelijk tussen de gemeente en de winnende gegadigde overeengekomen koopsom (exclusief BTW en exclusief rente), verminderd met 10%.
- o. De koopovereenkomst kan door de winnende gegadigde worden ontbonden als op 1 januari 2026 minder dan 4 woningen zijn verkocht. In onderling overleg kunnen de gemeente en de winnende gegadigde anders overeenkomen.

### **8.4 Bodemkwaliteit**

Aanvullend leveren wij bij verkoop de memo Toetsing bodem bestemmingsplan Ryptsjerk d.d. 25 april 2024 opgesteld door de gemeentelijke bodemdeskundige. Uit de memo blijkt dat er vanuit milieutechnisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de herontwikkeling en bebouwing van de locatie met woningen. De betreffende memo is als (**bijlage 6**) bij deze brochure gevoegd. Deze memo kan ook als een van de onderleggers voor de door de winnende gegadigde in te dienen aanvraag omgevingsvergunning worden gebruikt.

## 9. Vragen

Voor meer informatie over de verkoopprocedure kunt u contact opnemen met de afdeling grondzaken t.a.v. mr. J.T. 't Hoen via e-mail [grondzaken@t-diel.nl](mailto:grondzaken@t-diel.nl).

## 10. Bijlagen

Bijlage 1: Verkavelingstekening De Túnen fase 2

Bijlage 2: Welstandseisen

Bijlage 3: Algemene Verkoopvoorwaarden 2015 gemeente Tytsjerksteradiel

Bijlage 4: Model reserveringsovereenkomst

Bijlage 5: model koopovereenkomst

Bijlage 6: Memo bodemgesteldheid 24 april 2024



## Bijlage 2 Welstandscriteria

<b>Woongebieden, gerealiseerd na 1950</b>	
Bij verbouwing, vervanging, of nieuwbouw van individuele gebouwen in woongebieden, gerealiseerd na 1950, dienen de volgende kenmerken als uitgangspunt te worden gehanteerd.	
Aspecten	Kenmerken
Ruimte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebouwen dragen met hun uiterlijk bij aan het algemene beeld van de ruimtelijke eenheid waarin ze zich bevinden.</li> </ul>
Plaatsing	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De woningen zijn steeds van de straat gescheiden door voortuinen en/of groenvoorzieningen;</li> <li>• Gericht op de straat, dan wel op andere openbare verblijfsruimtes, zoals pleinen;</li> <li>• Bijzondere gebouwen als scholen en winkels, en andere van het woongebied deel uitmakende bijzondere gebouwen hebben een specifieke, functioneel bepaalde, plaatsing.</li> </ul>
Hoofdvorm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De maatvoering is één of twee lagen met kap;</li> <li>• Zowel rijen, als vrijstaande en halfvrijstaande woningen komen voor: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij rijen de noklijn evenwijdig aan de straat;</li> <li>• Bij kleinere blokjes is de noklijn wisselend;</li> </ul> </li> <li>• Hoofdzakelijk een kantige hoofdvorm;</li> <li>• Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa en kennen een eenvoudige hoofdvorm;</li> <li>• Bijzondere gebouwen als scholen en winkels, en andere van het woongebied deel uitmakende bijzondere gebouwen hebben een specifieke, functioneel bepaalde, hoofdvorm.</li> </ul>
Aanzichten en opmaak	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rijenwoningen richten zich met de voorgevel naar de straat en kennen herhalingen in gevelritmiek en (eventuele) dakkapellen;</li> <li>• Een variatie in gerichtheid van gevel en gevelopeningen;</li> <li>• Geen gesloten wanden naar de openbare ruimte;</li> <li>• Gevels van steenachtig materiaal en kozijnen en ramen van hout;</li> <li>• Hellende daken zijn voorzien van dakpannen;</li> <li>• Kleurgebruik voor gevel in hoofdzaak in beige en aardetinten;</li> <li>• Bijzondere gebouwen als scholen en winkels, en andere van het woongebied deel uitmakende bijzondere gebouwen hebben een specifieke, functioneel bepaalde, architectonische uitmonstering.</li> </ul>



**Bijlage 3 Algemene Verkoopvoorwaarden 2015 gemeente Tytsjerksteradiel**



Stuknummer: S2015-00674

gemeente | tytsjerksteradiel

# **ALGEMENE VOORWAARDEN VERKOOP ONROERENDE ZAKEN**

## **GEMEENTE TYTSJERKSTERADIEL 2015**

# Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE BEPALINGEN .....</b>	<b>3</b>
ARTIKEL 1.1 Uitleg van begrippen. ....	3
ARTIKEL 1.2 Geldigheid. ....	5
ARTIKEL 1.3 Aanbieding, aanvaarding en bevestiging koopovereenkomst.....	5
ARTIKEL 1.4 (Situatie)Tekening. ....	5
<b>HOOFDSTUK 2. ALGEMENE BEPALINGEN.....</b>	<b>5</b>
ARTIKEL 2.1 Staat van aflevering.....	5
ARTIKEL 2.2 Eerdere ingebruikneming. ....	6
ARTIKEL 2.3 Betaling koopsom.....	6
ARTIKEL 2.4 Lasten en belastingen. ....	6
ARTIKEL 2.5 Over- en ondermaat. ....	6
ARTIKEL 2.6 Faillissement en beslag.....	6
ARTIKEL 2.7 Hoofdelijkheid.....	6
ARTIKEL 2.8 Boetebeding .....	6
ARTIKEL 2.9 Feitelijke overdracht. ....	7
ARTIKEL 2.10 Rentevergoeding. ....	7
ARTIKEL 2.11 Ontheffing.....	7
ARTIKEL 2.12 Kettingbeding. ....	7
ARTIKEL 2.13 Opstalrecht voor kabels en leidingen .....	7
ARTIKEL 2.14 Vestiging kwalitatieve verplichting.....	8
ARTIKEL 2.15 Bijzondere voorwaarden.....	8
<b>HOOFDSTUK 3. BOUWGROND WONINGBOUW EN BEDRIJVEN .....</b>	<b>8</b>
ARTIKEL 3.1 Kosten aansluitingen en uitritten. ....	8
ARTIKEL 3.2 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen. ....	8
ARTIKEL 3.3 Milieukundig onderzoek.....	8
ARTIKEL 3.4. Bebouwing.....	9
ARTIKEL 3.5 Aansprakelijkheid draagkracht grond.....	9
ARTIKEL 3.6 Riolering. ....	9
ARTIKEL 3.7 Teruglevering bij niet nakoming bouwplicht .....	9
ARTIKEL 3.8 Bedrijfswoning.....	10
<b>HOOFDSTUK 4. NIEUWBOUW WONINGEN .....</b>	<b>10</b>
ARTIKEL 4.1 Zelf-bewoning.....	10
ARTIKEL 4.2 Tussenpersoon (de A-B-C levering).....	11
ARTIKEL 4.3 Regenwater .....	11
ARTIKEL 4.4 Levering aan een Verhuurder.....	12
<b>HOOFDSTUK 5 PERCELEN GROND MET OF ZONDER OPSTAL .....</b>	<b>12</b>
ARTIKEL 5.1 Perceelsomschrijving, inmeting, terreingrenzen .....	12
ARTIKEL 5.2 Milieukundig onderzoek.....	12
ARTIKEL 5.3 Kabels en leidingen .....	12
ARTIKEL 5.4 Opstallen .....	12

# ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN DOOR DE GEMEENTE TYTSJERKSTERADIEL 2015.

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 27 januari 2015.

Waarvan op 19 februari 2015 akte opgemaakt en verleden bij notaris mr. T.A. Dantuma ter standplaats Burgum.

## HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE BEPALINGEN

### ARTIKEL 1.1 Uitleg van begrippen.

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

**Aanbieding:** een door de gemeente aan de (aspirant) koper schriftelijk gedaan voorstel tot het aangaan van een koopovereenkomst.

**Aanvaarding / acceptatie:** de onvoorwaardelijke acceptatie door de koper van de door de gemeente gedane aanbieding en de hieruit voortvloeiende koopovereenkomst waarop deze verkoopvoorwaarden van toepassing zijn.

**Algemene verkoopvoorwaarden:** deze voorwaarden van de gemeente Tytsjerksteradiel, die via de aanbieding geheel of gedeeltelijk van toepassing verklaard worden op gemeentelijke koopovereenkomsten. Deze voorwaarden staan geheel los van eventueel benodigde vergunningen voor (toekomstige) activiteiten op het gekochte.

**Bedrijfswoning:** een woning die op een bedrijfskavel samen met een direct gerelateerd bedrijf in daaraan ondergeschikte rangorde onlosmakelijk wordt gebouwd door of vanwege de eigenaar/gebruiker van het (aan te bouwen) bedrijfspand. De definitie in het vigerend gemeentelijk bestemmingsplan is leidend.

**Bouwgrond:** de over te dragen grond en eventueel daarbij behorende waterpartijen, die het object vormt in de koopovereenkomst en waarop op enig moment een opstal zal worden gerealiseerd.

**BW:** het Burgerlijk Wetboek

**College van burgemeester en wethouders:** het dagelijks bestuur van de gemeente dat wel dan niet op basis van delegatie van de gemeenteraad bevoegd is om de grondaanbieding te doen. Indien voor de feitelijke overdracht een raadsbesluit nodig is, staat dit voorbehoud (in de vorm van een ontbindende voorwaarde door verkoper) nadrukkelijk vermeld in de grondaanbieding respectievelijk de koopovereenkomst.

**Erkend tussenpersoon:** een door de gemeente erkend tussenpersoon (projectontwikkelaar of bouwbedrijf) die in essentie de plichten van koper op zich neemt met dien verstande dat deze uitsluitend de intentie heeft om de bebouwing voor wonen (deels) tot stand te brengen en zodoende gerechtigd is om het gekochte onder strikte toepassing van deze voorwaarden per daartoe duidelijk door de gemeente aangewezen (kadastraal) woonperceel door te verkopen aan particuliere kopers.

**Feitelijke overdracht:** de datum waarop de notariële transportakte door partijen ten overstaan van de notaris is ondertekend en koper eigenaar is geworden van de aangeboden onroerende zaak.

**Gemeente:** de gemeente Tytsjerksteradiel privaatrechtelijk handelend als publiekrechtelijk rechtspersoon, ter uitvoering van het besluit/de besluiten van burgemeester en wethouders op grond van artikel 160, sub. e, van de Gemeentewet

**Grond:** de over te dragen grond, die het object vormt van de koopovereenkomst.

**Ingebruikneming:** het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijk werkzaamheden in of op uit te voeren, of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.

**Koopovereenkomst:** de overeenkomst tot (ver)koop waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn, welke tot stand komt indien de rechthebbende optant (koper), binnen de daarvoor in de aanbieding gestelde termijn (het geen moet blijken uit tijdige verzending of bewijs van indiening) schriftelijk heeft verklaard onvoorwaardelijk in te stemmen met de aanbieding.

**Koper:** de wederpartij, zijnde degene die de aanbieding van de gemeente hoofdelijk heeft ontvangen dan wel via een door de gemeente erkend tussenpersoon.

**Levering:** het feitelijk ter beschikking stellen van de onroerende zaak.

**Notariële akte:** de voor de feitelijke overdracht vereiste akte van levering.

**Optant/aspirant koper:** De natuurlijke of rechtspersoon aan wie door de gemeente een geldige aanbieding is verstrekt.

**Opstal:** de op de aanbieding betrekking hebbende opstallen die ten tijde van de levering al aanwezig zijn.

**Onroerende zaak:** registergoederen (grond, water, opstallen) die door benoeming in de aanbieding het object van de koopovereenkomst vormen.

**Overdracht:** De voor de overdracht van onroerende zaken vereiste levering geschiedt door een daartoe bestemde, tussen partijen opgemaakte notariële akte, gevolgd door de inschrijving daarvan in de daartoe bestemde openbare registers.

**Rechtsopvolger:** Een rechtsopvolger is een natuurlijk persoon of een rechtspersoon, die de reeds aan koper verkochte en overgedragen onroerende zaak rechtsgeldig verkrijgt van koper.

**Schriftelijk:** een op schrift gestelde tekst dat door de opsteller daarvan middels ondertekening is gewaarmerkt en dat ten doel heeft de aanbieding of de acceptatie daarvan te uiten aan de wederpartij(en). Onder op schrift gesteld wordt verstaan een per post verzonden brief als ook een verzonden e-mailbericht.

**Terugverkoper:** De koper die in verband met het niet voldoen aan de bouwplicht door het college van burgemeester en wethouders gevorderd kan worden het gekochte aan de gemeente terug te verkopen.

**Uitrit:** ontsluiting naar de openbare weg waarvoor, op grond van hiervoor geldend gemeentelijk beleid en de daarop gebaseerde voorwaarden, vergunning aan koper kan worden verleend.

**Verkoop:** de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de wederpartij zich verbindt om daarvoor onvoorwaardelijk de koopsom te betalen.

**Water:** het over te dragen water, dat wel dan niet in combinatie met (bouw)grond het object vormt van de koopovereenkomst

#### **ARTIKEL 1.2           Geldigheid.**

1. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere aanbieding door de gemeente Tytsjerksteradiel en bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente Tytsjerksteradiel en haar koper(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.
2. Alleen die hoofdstukken en artikelen, die in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard, gelden tussen partijen.

#### **ARTIKEL 1.3           Aanbieding, aanvaarding en bevestiging koopovereenkomst.**

1. Aanbieding van een onroerende zaak geschiedt slechts schriftelijk door of namens het college van burgemeester en wethouders
2. In de aanbieding staan de van toepassing zijnde algemene verkoopvoorwaarden, de koopsom, een zo nauwkeurig mogelijke aanduiding van de oppervlakte van de onroerende zaak, het toegestane gebruik en de termijn gedurende welke de aanbieding geldt, genoemd.
3. Aanvaarding geschiedt uitsluitend schriftelijk door invulling, ondertekening en tijdige verzending of indiening van een bij de aanbieding verstrekt voorbedrukt acceptatieformulier of een door koper opgestelde acceptatiebrief die voldoende duidelijkheid verstrekt m.b.t. de door partijen voorgestane wilsovereenstemming.
4. De gemeente bevestigt de koopovereenkomst schriftelijk aan koper, en aan de door koper opgegeven notaris ten behoeve van de feitelijke overdracht, waarin genoemd: de datum aanbieding, datum acceptatie en het bedrag waarvoor de onroerende zaak aan koper is verkocht.

#### **ARTIKEL 1.4           (Situatie)Tekening.**

Van elke aanbieding c.q. elke koopovereenkomst met betrekking tot een gemeentelijke onroerende zaak maakt een tekening deel uit, waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven.

### **HOOFDSTUK 2. ALGEMENE BEPALINGEN**

#### **ARTIKEL 2.1           Staat van aflevering.**

1. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij overgedragen in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming.
2. De onroerende zaak wordt vrij van hypotheek en van beslagen overgedragen. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten.
3. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

## **ARTIKEL 2.2 Eerdere ingebruikneming.**

De gemeente kan, nadat de koopovereenkomst tot stand is gekomen en de koopsom volledig is voldaan, toestaan dat de koper de onroerende zaak in gebruik neemt voordat de notariële akte wordt ondertekend. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

## **ARTIKEL 2.3 Betaling koopsom.**

Voordat de koper de onroerende zaak in gebruik neemt, doch uiterlijk bij de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzet of overdrachtsbelasting en rentevergoeding te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de akte verlijdt.

## **ARTIKEL 2.4 Lasten en belastingen.**

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koopovereenkomst en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de notaris en het Kadaster, zijn voor rekening van de koper.
2. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van de datum van de notariële akte voor rekening van de koper.

## **ARTIKEL 2.5 Over- en ondermaat.**

1. Het verschil tussen de grootte van de verkochte onroerende zaak zoals vastgesteld door het Kadaster en de grootte zoals die in eerste instantie door de gemeente is aangegeven, wordt bij het verlijden van de akte verrekend op basis van de in de aanbieding genoemde prijs per m<sup>2</sup>.
2. Indien in de koopovereenkomst verschillende prijzen per centiare worden genoemd, wordt bij de herberekening uitgegaan van de hoogst genoemde prijs.
3. Op of ondermaat kan geen aanleiding zijn om, in welke vorm dan ook, schadevergoeding van de gemeente noch van een erkend tussenpersoon, te eisen.

## **ARTIKEL 2.6 Faillissement en beslag.**

1. Indien de koper voor de datum van de ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er vóór de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
2. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover deze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de koopovereenkomst te boven gaan.

## **ARTIKEL 2.7 Hoofdelijkheid.**

Wanneer in de koopovereenkomst met betrekking tot één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke - of rechtspersoon als koper van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

## **ARTIKEL 2.8 Boetebeding**

1. Bij iedere niet of niet tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de hierna te noemen artikelen verbeurt de koper dan wel diens rechtsopvolgers na ingebrekestelling en na verloop van de in deze ingebrekestelling genoemde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete.

2. De onder lid 1 bedoelde boete bedraagt:
  - € 25.000,-- (vijfentwintigduizend euro) voor zover het betreft de artikelen 2.3, 2.9, 2.12, 2.15, 3.4, 3.7, 3.8 en 4.1
  - € 5.000,-- (vijfduizend euro) voor zover het betreft de artikelen 3.6 en 4.3;
3. Het onder lid 1 en 2 gestelde laat onverlet het recht van de gemeente tot het vorderen van nakoming, ontbinding en/of schadevergoeding.
4. Voor rechtsopvolgers van koper, waar onder niet begrepen kopers op grond van het bepaalde in artikel 4.2, lid 1, geldt geen boetebeding met betrekking tot het gestelde in de artikelen 2.3, 2.9, 4.1 en 4.3.

#### **ARTIKEL 2.9 Feitelijke overdracht.**

De feitelijke overdracht ten overstaan van de door koper opgegeven notaris vindt plaats binnen drie maanden nadat de termijn in de grondaanbieding is verstreken.

#### **ARTIKEL 2.10 Rentevergoeding.**

1. In geval de notariële akte niet wordt ondertekend binnen de in de aanbieding genoemde termijn is de koper in verzuim en zal over de koopsom volgens het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, te rekenen over de periode vanaf de uiterste betalingsdatum tot aan de datum van betaling, de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, alsmede omzetbelasting over deze rente zijn verschuldigd.
2. Indien de transportakte niet mocht worden verleden is de rentevergoeding als in dit artikel bedoeld verschuldigd tot de dag waarop zekerheid ontstaat over het niet passeren van de transportakte en de kosten van de daaruit voortvloeiende ingebrekestelling aan de gemeente zijn voldaan.

#### **ARTIKEL 2.11 Ontheffing.**

Burgemeester en wethouders kunnen, wanneer koper daartoe de wens te kennen geeft, in bijzondere gevallen schriftelijke ontheffing van het bepaalde in de algemene verkoopvoorwaarden verlenen.

#### **ARTIKEL 2.12 Kettingbeding.**

1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de artikelen 2.8, 2.15, en 3.8 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening van een zakelijk recht hierop aan de verkrijger of zakelijk gerechtigde op te leggen, en in verband hiermede, om het in genoemde artikelen bepaalde in de betreffende notariële akte woordelijk op te nemen.
2. Op gelijke wijze, als hierboven onder lid 1 is bepaald, verplicht de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar/zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikelen, als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

#### **ARTIKEL 2.13 Opstalrecht voor kabels en leidingen**

1. Ten laste van daartoe op de bij de koopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de koopovereenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om



nutsvoorzieningen aan te brengen, te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.

2. Bij dit opstalrecht wordt bepaald, dat op respectievelijk in of boven dat gedeelte van het verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend.
3. Voor de vestiging van dit zakelijke recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.

#### **ARTIKEL 2.14 Vestiging kwalitatieve verplichting.**

1. Artikel 2.14 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden blijft rusten op de onroerende zaak en gaat van rechtswege over op degene die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal verkrijgen, waarbij mede zal zijn gebonden degene die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zal krijgen.
2. De onder lid 1 bedoelde verplichting, zijnde een verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW, zal worden geconstateerd bij het verlijden van de notariële akte, welke akte zal worden ingeschreven in de openbare registers.

#### **ARTIKEL 2.15 Bijzondere voorwaarden.**

Aan deze algemene voorwaarden kan de gemeente één of meerdere bijzondere voorwaarden in de aanbieding toevoegen, onder andere ten aanzien van aan te brengen erfafscheidingen, te plaatsen bijgebouwen en het onderhoud en in standhouden van groenvoorzieningen en/of waterlopen.

### **HOOFDSTUK 3. BOUWGROND WONINGBOUW EN BEDRIJVEN**

#### **ARTIKEL 3.1 Kosten aansluitingen en uitritten.**

1. De kosten van aansluiting van de opstallen op de kabels en leidingen voor nutsvoorzieningen komen voor rekening van de koper.
2. De aanleg van één uitrit en de aanleg van riolering, van de openbare weg tot aan de erfgrans van het verkochte perceel bouwgrond, wordt conform daarvoor vigerend gemeentelijk beleid eenmalig door de gemeente verzorgd.

#### **ARTIKEL 3.2 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen.**

1. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen door de gemeente met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen.
2. Gemeente en koper geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om de nieuwe percelen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Gemeente en koper stellen aan het Kadaster de situatietekening en eventueel daarop betrekking hebbende stukken ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.

#### **ARTIKEL 3.3 Milieukundig onderzoek.**

1. In verband met mogelijk de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen bouwgrond is een

verkennend bodemonderzoek volgens de hiervoor algemeen geldende normering verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport. In dit rapport wordt de toestand van de grond omschreven.

Hieruit blijkt, dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die om andere reden onaanvaardbaar zijn. De koper heeft recht op inzage in dit rapport. De gemeente verklaart dat er, gezien het voorafgaande gebruik van de grond, voor zover dat aan haar bekend is, evenmin reden is om aan te nemen, dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden bevinden.

2. Onder voor het milieu schadelijke of niet aanvaardbare stoffen worden in ieder geval niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

#### **ARTIKEL 3.4.           Bebouwing.**

1. Binnen twee jaar nadat de notariële akte is ondertekend moet de op de bouwgrond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat kan deze periode door burgemeester en wethouders schriftelijk worden verlengd.
2. Zolang niet is voldaan aan de in het vorige lid vermelde verplichting mag de koper de grond niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders vervreemden, met zakelijke genotsrechten bezwaren, verhuren of in erfpacht uitgeven. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
3. Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex. art. 3:268 Burgerlijk Wetboek of door een andere schuldeiser en ingeval van verkoop op grond van art. 3:174 Burgerlijk Wetboek.

#### **ARTIKEL 3.5           Aansprakelijkheid draagkracht grond.**

De gemeente is niet aansprakelijk voor de draagkracht noch voor de waterdoorlatendheid van de grond c.q de daarop van invloed zijnde omstandigheden. De koper dient zelf zorg te dragen voor een sonderingsonderzoek.

#### **ARTIKEL 3.6           Riolering.**

Indien zich in of langs de openbare weg waaraan de bouwgrond grenst een gescheiden rioolstelsel bevindt, dienen de te realiseren objecten, voor zover dat op grond van het toegestane gebruik mogelijk en noodzakelijk is, te worden voorzien van gescheiden afvoersystemen en wel zodanig dat hemelwater wordt geloosd op het daartoe geschikte afvoerkanaal en huishoudelijk afvalwater op het daarvoor geschikte afvoerkanaal.

#### **ARTIKEL 3.7           Teruglevering bij niet nakoming bouwplicht.**

1. Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting, als bedoeld in artikel 3.4, is koper, indien de gemeente dat wenst, verplicht om de onroerende zaak vrij van hypotheken en andere aanspraken van derden, hoe ook genaamd, op eerste vordering van de gemeente aan die gemeente (terug) te leveren, tegen betaling door de gemeente van een bedrag gelijk aan de oorspronkelijk tussen de gemeente en de koper overeengekomen koopsom (exclusief BTW, en exclusief rente), verminderd met 10%. Voor eventueel aan of op de onroerende zaken verrichte of aangebrachte werken kan geen vergoeding van de gemeente worden gevorderd.
2. De kosten van of in verband met de levering van de onroerende zaak zoals in lid 1 genoemd komen geheel voor rekening van de koper.

3. De koper geeft door het sluiten van de koopovereenkomst onherroepelijk volmacht tot de in dit artikel bedoelde (terug)levering. Deze volmacht wordt verleend als een wezenlijk onderdeel van de koop, waarbij geldt dat zonder deze volmacht de koop niet zou zijn aangegaan.
4. De koper is verplicht om, indien en zodra de gemeente daarom verzoekt in verband met de (terug) levering als bedoeld in dit artikel binnen een redelijke termijn op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de onroerende zaak, bij gebreke waarvan zulks geschiedt door de gemeente op kosten van de koper. De gemeente heeft ook het recht te verlangen dat koper eventuele veranderingen aan de onroerende zaak niet ongedaan maakt.
5. Indien de gemeente (terug)levering als bedoeld in dit artikel wenst, en de onroerende zaak op de dag van (terug)levering niet volledig vrij is van hypotheeken en andere aanspraken van derden, geschiedt de (terug)levering zonder dat de gemeente op dat moment het in lid a bedoelde bedrag hoeft te betalen. De koper is dan in verzuim met zijn verplichting tot volledig onbezwaarde (terug)levering. Betaling van het in lid a bedoelde bedrag zal alsnog door de gemeente geschieden, zodra de onroerende zaak alsnog volledig vrij is van de op de dag van (terug)levering daarop rustende hypotheeken en andere aanspraken van derden en het door haar uit dien hoofde betaalde te verrekenen met het (nog) aan de koper te betalen bedrag. Tevens heeft de gemeente het recht tot verrekening.

#### **ARTIKEL 3.8           Bedrijfswoning.**

1. Indien op de verkochte grond volgens het geldende gemeentelijke bestemmingsplan bij recht een bedrijfswoning kan worden gebouwd, moet de koper aan de gemeente het verschil betalen tussen de bouwgrondprijs voor vrije sector woningen in het betreffende dorp en de op dat tijdstip geldende prijs voor bedrijfsterrein vergelijkbaar met dit perceel, berekend over 500 m<sup>2</sup>.
2. Indien op de verkochte grond binnen 10 jaar na de feitelijke overdracht via planologische ontheffing alsnog de realisatie een bedrijfswoning mogelijk wordt, moet de aanvrager op dat moment aan de gemeente het verschil betalen tussen de bouwgrondprijs voor vrije sector woningen in het betreffende dorp en de op dat tijdstip geldende prijs voor bedrijfsterrein vergelijkbaar met dit perceel, berekend over 500 m<sup>2</sup>.
3. De onder lid 1 en lid 2 bedoelde woning mag door koper en zijn rechtsopvolgers alleen worden gebruikt als bedrijfswoning en is daarom functioneel onlosmakelijk verbonden met de bedrijfsopstallen.

## **HOOFDSTUK 4. NIEUWBOUW WONINGEN**

#### **ARTIKEL 4.1           Zelf-bewoning.**

1. Koper verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermeldde in de hierna volgende leden.
2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
  - verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;

- executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek);
  - schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 4 of op grond van het gestelde in artikel 4.2 ten aanzien van de door de gemeente erkende tussenpersoon.
3. Het bepaalde in lid 1 en lid 2 vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende één jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
  4. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.

#### **ARTIKEL 4.2 Tussenpersoon (de A-B-C levering).**

1. Indien levering van het verkochte geschiedt aan een - als zodanig in de grondaanbieding door de gemeente erkend - tussenpersoon, is het deze toegestaan om in afwijking van het gestelde in artikel 4.1, de bouwka(v)el(s) onder strikte toepassing van de hoofdstukken 1 tot en met 4 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden door te verkopen aan particuliere kopers. De levering kan rechtstreeks aan de particuliere koper plaatsvinden (A-C) maar ook via de erkende tussenpersoon (A-B-C).
2. De gemeente kan bij projectmatige woningbouw via een erkende tussenpersoon een latere datum vaststellen voor de feitelijke grondoverdracht, mits:
  - de totale koopsom door de erkende tussenpersoon aan de gemeente is voldaan en deze aannemelijk kan maken dat een vlotte overdracht aan kopers niet haalbaar is.
  - de feitelijke overdracht aan koper dan wel diens wederpartijen binnen twee jaar na de totstandkoming van de koopovereenkomst plaatsvindt.
3. De door de gemeente erkende tussenpersoon aanvaardt de aansprakelijkheid voortvloeiend uit het bepaalde in de hoofdstukken 1 tot en met 4 in diens hoedanigheid als koper welke eerst (deels) vervalt nadat de grond is verkocht aan koper onder strikte toepassing van deze algemene verkoopvoorwaarden.

#### **ARTIKEL 4.3 Regenwater.**

1. Indien in de aanbieding staat gemeld dat samen met het aangeboden bouwterrein een regenwatersysteem wordt geleverd, houdt dat voor koper in dat hij verplicht is dit systeem in de nieuw te bouwen woning aan te sluiten en voor gebruik gereed te hebben op het moment dat de nieuwbouwwoning zal worden bewoond.
2. De bij het regenwatersysteem behorende pomp wordt door de gemeente geleverd met garantie vanwege de leverancier. De gemeente vormt daarbij geen tussenpersoon. Een goed functionerend systeem zal vooral afhangen van een solide aansluiting welke afhankelijk is van het deugdelijk aanbrengen door koper of diens installateur.
3. Het risico van een goed functionerend systeem is met ingang van de datum van grondoverdracht, respectievelijk de datum waarop het systeem daadwerkelijk door of vanwege koper is geïnstalleerd, geheel ten laste van koper. De gemeente kan op geen enkele wijze aansprakelijk worden gesteld voor het goed functioneren van het systeem noch voor de kwaliteit van het regenwater.

#### **ARTIKEL 4.4 Levering aan een Verhuurder.**

Deze verkoopvoorwaarden zijn in beginsel niet bedoeld voor de verkoop van woningbouw-kavels aan verhuurders. De gemeente kan een deel van deze voorwaarden op de verkoop van toepassing verklaren aangevuld met voorwaarden en bepalingen die specifiek van toepassing zijn voor huurwoningen in de sociale of vrije sector.

## **HOOFDSTUK 5 PERCELEN GROND MET OF ZONDER OPSTAL**

#### **ARTIKEL 5.1 Perceelsomschrijving, inmeting, terreingrenzen.**

1. Van het perceel zullen de grenzen door de gemeente met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen.
2. Gemeente en koper geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om de nieuwe percelen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Gemeente en koper stellen aan het Kadaster zodanige, door partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.

#### **ARTIKEL 5.2 Milieukundig onderzoek.**

1. Met betrekking tot de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond is geen onderzoek verricht.
2. Onder voor het milieu schadelijke of niet aanvaardbare stoffen worden in ieder geval niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard; noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden; noch stobben van bomen of struiken.
3. De koper heeft het recht om op zijn kosten een milieukundig onderzoek uit te (laten) voeren. Indien een onderzoek door een koper ingeschakeld en daarvoor gecertificeerde instelling wijst op de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, kan de koper, uitsluitend voordat de feitelijke overdracht heeft plaatsgevonden, de koopovereenkomst kosteloos ontbinden.
4. Bij ontbinding van de koopovereenkomst, als bedoeld onder lid 3, zal de gemeente op geen enkele wijze schade vergoeden.
5. Bij ontbinding van de koopovereenkomst, als bedoeld onder lid 3, zal de gemeente eenmalig de kosten vergoeden welke de gecertificeerde instelling voor het bodemonderzoek van de gekochte grond bij koper in rekening heeft gebracht.

#### **ARTIKEL 5.3 Kabels en leidingen.**

Met betrekking tot de ligging van kabels en leidingen is door de gemeente geen onderzoek verricht. Koper kan deze zekerheid verkrijgen door zelf een onderzoek in te stellen. De gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid als gevolg van de ligging van eventuele kabels of leidingen.

#### **ARTIKEL 5.4 Opstallen.**

Indien zich op het aangeboden perceel grond een opstal bevindt, wordt dit in de (bouwkundige) staat overgedragen zoals die is op de datum van de feitelijke overdracht.

**Bijlage 4 Model reserveringsovereenkomst**



# RESERVERINGSOVEREENKOMST

## Betreffende De Túnen fase 2 Ryptsjerk

Datum 5 juli 2024  
Ons kenmerk @@@@

**Betreffende: vrijstaande woning/ drie 2 ^1 kapwoningen bouwkevel @@**

### ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: gemeente Tytsjerksteradiel, bezoekadres Raadhuisweg 7, 9251 GH Burgum (postadres: Postbus 3, 9250 AA Burgum), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 01169679, hierbij ingevolge het "Mandaatbesluit 2024" en krachtens volmacht van de burgemeester van de gemeente Tytsjerksteradiel te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw @@@, **medewerker grondzaken**; de gemeente Tytsjerksteradiel hierna te noemen: "**de Gemeente**"; enerzijds;

en;

**(Optie 2A: Particulier voor vrijesector kavels)**

2. \*de heer/mevrouw\* @@@, (geboren op @@@ te @@@ en/of houder van \*Paspoort \*Rijbewijs \*Nederlandse Identiteitskaart met nummer) en \*heer/mevrouw @@@, (geboren op @@@ te @@@ en/of houder van \*Paspoort \*Rijbewijs \*Nederlandse Identiteitskaart met nummer), tezamen wonende (adres) te (postcode+ plaats); hierna **zowel tezamen als ieder afzonderlijk** te noemen: "**de Gegadigde**"; anderzijds.

**(Optie 2B: ten behoeve van de twee-onder-een-kap woningen)**

2. de besloten vennootschap: (naam) B.V., statutair gevestigd te (plaats), en aldaar kantoorhoudende (adres) te (postcode), (evt postadres indien bekend), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: (kvK nummer), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap (naam) B.V., in haar hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder, welke vennootschap op haar buurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door de \*heer/ mevrouw\* (naam), in \*zijn/haar\* hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder; en de \*heer/mevrouw\* (naam) tezamen, in hun hoedanigheid van gezamenlijk bevoegd bestuurders; (naam BV) hierna te noemen: "**de Gegadigde**", anderzijds.

De Gemeente en de Gegadigde hierna gezamenlijk te noemen "**Partijen**",

### NEMEN HET NAVOLGENDE IN AANMERKING:

- A. De Gemeente is eigenaar van de percelen met verdere toe- en aanbehoren, plaatselijk gelegen aan de Túnen te Ryptsjerk, kadastraal bekend gemeente kadastraal bekend gemeente Hardegarijp, sectie A, nummers 8220, 8221, 8222 en 8223, 8224, 8225, 8226, 8227 en 8228;
- B. De Gemeente wil doormiddel van een openbare inschrijvingsprocedure, de verkoop van het woningbouwproject De Túnen fase 2 in Ryptsjerk een negental (9) woningen verdeeld over drie (3) vrije sector kavels ten behoeve van particulier

Datum

5 juli 2024

Ons kenmerk

@@@@@

opdrachtgeverschap en een bouwkaavel ter realisatie van een zestal (6) 2-onder-1-kap woningen bestemd voor projectmatige woningbouw realiseren;

- C. De Gegadigde is doormiddel van een selectie en lotingsprocedure in aanwezigheid van de betrokken notaris op datum X is geselecteerd voor een van deze kavels;
- D. De koopprijs van deze kavel bedraagt circa € @@@,- per m<sup>2</sup> bedraagt (excl. BTW en kosten koper);
- E. De Gegadigde is geïnteresseerd in de bouw van een vrijstaande woning/ de realisatie van een zestal twee-ondereen-kap woningen op de kavel ([zie Bijlage 1](#)) en wil daartoe een Bebouwingsvoorstel ontwikkelen;
- F. Het Bebouwingsvoorstel dient te voldoen aan de eisen, zoals die in het vigerende bestemmingsplan worden gesteld, zodat dit kan leiden tot het recht van koop van de gereserveerde Bouwkaavel;
- G. Partijen zijn in dit kader een reservering van voormelde Bouwkaavel overeengekomen en wensen hun rechten en verplichtingen over en weer in deze reserveringsovereenkomst vast te leggen.

VERKLAREN ONDER NAVOLGENDE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:



Datum

5 juli 2024

Ons kenmerk

@ @ @ @ @

## Definities

De navolgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst.

- Bebouwingsvoorstel:** een ontwerp voor de bebouwing van de Bouwkavel van voldoende uitwerkingsniveau om te kunnen beoordelen of het kan voldoen aan de eisen die gesteld worden in het bestemmingsplan en aanvullende kwaliteitseisen, dat minimaal bestaat uit de gevelaanzichten, doorsneden, plattegronden, de situering, eventuele gezichtsbepalende details van het bouwplan en de parkeergelegenheid op het terrein.
- Beschikbaar houden:** gereserveerd houden, dat wil zeggen niet aan derden aan te bieden, te verkopen, in juridisch of economisch eigendom over te dragen, in erfpacht uit te geven of daarop een opstalrecht te vestigen. De reservering is opzegbaar voor de Gegadigde en opzegbaar op de in de overeenkomst bepaalde voorwaarden voor de Gemeente.
- In behandeling nemen:** de normale procedure doen doorlopen, welke procedure zowel kan leiden tot goedkeuring als afwijzing of eventueel aanhouden van de beslissing.
- Bouwkavel:** de op de verkavelingstekening aangeduide grond die voor de Gegadigde is gereserveerd, ter grootte van ca. \* m<sup>2</sup>, kadastraal bekend als gemeente Hardegarijp, sectie A, nummer \*, bestemd voor de oprichting van een vrijstaande woning/ zestal twee-onder-een-kap woningen zoals schetsmatig weergegeven op bijgevoegde reserveringstekening ([Bijlage 1](#)).
- Aanvullende kwaliteitseisen:** de omschrijving van technische eisen en randvoorwaarden voor het realiseren van de bebouwing zowel in zijn algemeenheid als op kavelniveau, waaraan het Bebouwingsvoorstel dient te voldoen.
- Reserveringsperiode:** de periode vanaf de aanvang van deze overeenkomst tot aan de datum waarop het Bebouwingsvoorstel definitief is afgewezen, of tot aan de datum waarop de reservering door de gegadigde wordt opgezegd, of tot aan de datum waarop de grondaanbieding van de Gemeente aan de Gegadigde is verlopen zonder dat is geaccepteerd, dan wel tot aan de datum waarop de overeenkomst anderszins krachtens de hierna volgende bepalingen eindigt of een koopovereenkomst is gesloten.
- Voorlopig beoordelen:** een oordeel afgeven over de inpasbaarheid binnen het bestemmingsplan één en ander voorafgaand aan de toetsing die plaatsvindt in het kader van de beoordeling van een formele bouwaanvraag, en zonder dat aan het voorlopig oordeel rechten ten aanzien van de

goedkeuring van de formele bouwaanvraag kunnen worden ontleend.

#### **Artikel 1 – Doel van de overeenkomst**

- 1.1 Het doel van deze overeenkomst is het reserveren van een Bouwkavel voor de Gegadigde, die gedurende de reserveringsperiode een door de Gemeente te beoordelen Bebouwingsvoorstel ontwikkelt, zodat tijdig een goed voorbereide omgevingsvergunning kan worden ingediend.
- 1.2 Aan deze reserveringsovereenkomst kan geen zelfstandig recht van koop noch enig ander recht op de Bouwkavel worden ontleend.

#### **Artikel 2 – Verplichtingen van de Gemeente**

- 2.1 De Gemeente heeft de verplichting om:
  - a. de op de verkavelingstekening aangegeven Bouwkavel gedurende de reserveringsperiode voor de Gegadigde beschikbaar te houden;
  - b. tijdig en adequaat te reageren op de toezending van een ontwerp Bebouwingsvoorstel ter voorlopige beoordeling met inachtneming van wettelijke termijnen.
- 2.2 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om zo spoedig mogelijk na indiening de aanvraag van de Gegadigde voor een omgevingsvergunning in behandeling te nemen en binnen de wettelijke termijnen af te handelen.
- 2.3 De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in lid 1 en 2 van dit artikel is bepaald echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van ruimtelijke ordenings- en bouwaanvraagprocedures. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de mogelijkheid tot uitgifte van de Bouwkavel.

#### **Artikel 3 – Verplichtingen van de Gegadigde**

- 3.1 De Gegadigde heeft de verplichting om:
  - a. in overeenstemming met het bepaalde in artikel 6 en in overleg met de Gemeente een Bebouwingsvoorstel te ontwikkelen en de Gemeente in de gelegenheid te stellen een visie op de inpasbaarheid ervan te ontwikkelen en een voorlopige beoordeling af te geven;
  - b. indien en zodra de Gegadigde zich bij nadere beoordeling niet (meer) in staat acht of het niet meer wenselijk vindt om een dergelijk Bebouwingsvoorstel tijdig te ontwikkelen, deze overeenkomst onmiddellijk op te zeggen.
  - c. de hierna in artikel 5 vermelde reserveringsvergoeding tijdig te voldoen.

#### **Artikel 4 – Reservering en reserveringsperiode**

- 4.1 De reservering van de Bouwkavel voor de Gegadigde eindigt op de datum waarop:
  - a. het door de Gegadigde te vervaardigen Bebouwingsvoorstel definitief is afgewezen;
  - b. de reservering wordt opgezegd;
  - c. een koopovereenkomst voor de Bouwkavel is gesloten.
- 4.2 De Gegadigde heeft te allen tijde het recht om de overeenkomst op te zeggen, zonder dat daaruit enige betalingsverplichting voortvloeit met

- inachtneming van artikel 5. De Gegadigde dient de Gemeente t.a.v. de afdeling grondzaken van de opzegging schriftelijk in kennis te stellen.
- 4.3 De Gemeente heeft het recht om de overeenkomst schriftelijk op te zeggen, indien:
- niet tijdig een Bebouwingsvoorstel ter voorlopige beoordeling is ingediend;
  - een afgewezen Bebouwingsvoorstel niet tijdig voldoende is aangepast aan de daartoe gegeven aanwijzingen van de Gemeente, het Bebouwingsvoorstel definitief is afgewezen of geen geheel nieuw Bebouwingsvoorstel wordt ingediend na afwijzing van het eerste;
  - gedurende de reserveringsperiode een omgevingsvergunningsaanvraag is ingediend voor de betrokken Bouwkavel op basis van een ander plan dan het Bebouwingsvoorstel;
  - de Gegadigde één van de bepalingen in de reserveringsovereenkomst niet nakomt dan wel in strijd daarmee handelt.

#### **Artikel 5 – Reserveringsvergoeding**

- 5.1 Voor de reservering van de Bouwkavel is de Gegadigde aan de Gemeente een eenmalige reserveringsvergoeding in de vorm van een waarborgsom verschuldigd ter hoogte van **€ 1,- per m<sup>2</sup> exclusief BTW. De reserveringsvergoeding bedraagt in totaal € \* (€ \* + 21% BTW), zegge: \***. Dit bedrag zal worden verrekend bij het betalen van de koopsom van de Bouwkavel, indien een koopovereenkomst tot stand komt.
- 5.2 De reserveringsvergoeding is ineens verschuldigd bij het aangaan van deze overeenkomst en dient **binnen 10 werkdagen** te zijn voldaan **op rekeningnummer NL 92 BNGH 0285 0083 66** ten name van gemeente Tytsjerksteradiel op de wijze zoals vermeld op de bijgevoegde nota reserveringsvergoeding ([Bijlage 2](#)). De vergoeding geldt voor de gehele reserveringsperiode en kan niet tussentijds worden verhoogd of verlaagd. Evenmin kan korting op de reserveringsvergoeding worden gegeven.
- 5.3 De Gegadigde heeft **geen** recht op terugbetaling van de reserveringsvergoeding in geval hij de overeenkomst, c.q. de reservering opzegt, niet tijdig een eerste Bebouwingsvoorstel heeft ingediend, dan wel bij niet of niet tijdig accepteren van de grondaanbieding. Indien de Gegadigde de overeenkomst echter opzegt omdat de Gemeente zijn/haar (aan de eerder door de Gemeente gestelde eisen voldoende) Bebouwingsvoorstel(len) niet heeft goedgekeurd, zal wel terugbetaling van de reserveringsvergoeding plaatsvinden. Indien de Gemeente de planning of de technische eisen zonder nader overleg en buiten overeenstemming met de Gegadigde wijzigt, of anderszins wezenlijk van deze overeenkomst afwijkt op zodanige wijze dat van de Gegadigde in redelijkheid niet meer kan worden gevergd dat deze de overeenkomst nakomt of zonder wezenlijke wijzigingen nakomt, heeft de Gegadigde eveneens bij de opzegging recht op terugbetaling van de betaalde reserveringsvergoeding.
- 5.4 Partijen zullen elkaar uit hoofde van deze reserveringsovereenkomst tot geen enkele andere vergoeding, schadevergoeding, rente of boete verplicht zijn.

## Artikel 6 – Bebouwingsvoorstel

- 6.1 De Gegadigde verplicht zich binnen **drie (3) maanden** na het ondertekenen van de reserveringsovereenkomst een Bebouwingsvoorstel van de op de gereserveerde Bouwkavel te bouwen woning ter voorlopige beoordeling aan de Gemeente via het Omgevingsloket aan te bieden. De kosten voor het tot stand komen van deze tekening en de kosten voor de voorlopige beoordeling zijn voor rekening van de Gegadigde.
- 6.2 De Gemeente streeft er naar binnen **vier (4) weken** na ontvangst, voorlopig te beoordelen in hoeverre het ingediende Bebouwingsvoorstel naar de uiterlijke verschijningsvorm voldoende passen binnen de aangegeven kwaliteitseisen, op basis van het uitgebrachte welstandsadvies. Alle kosten voor het verkrijgen van het welstandsadvies komen voor rekening van de Gegadigde. Van de uitkomst daarvan zal de Gemeente schriftelijk gemotiveerd mededeling aan de Gegadigde doen.
- 6.3 Indien het Bebouwingsvoorstel naar de mening van de Gemeente niet voldoet aan het bestemmingsplan geeft deze aan welke onderdelen van het plan voor verbetering vatbaar zijn en verzoekt zij de Gegadigde om binnen **zes (6) weken** een tweede variant te vervaardigen waarin deze verbeterpunten zijn toegepast. Indien de tweede variant (zijnde het definitieve Bebouwingsvoorstel) nog niet voldoet of niet tijdig aangeleverd wordt, wijst de Gemeente het Bebouwingsvoorstel definitief af. De Gemeente wijst het Bebouwingsvoorstel in elk geval af als er geen uitzicht is op goedkeuring van de omgevingsvergunning in geval een dergelijke aanvraag zou plaatsvinden. De Gemeente kan besluiten bij afwijzing te verzoeken om een geheel ander Bebouwingsvoorstel te vervaardigen en tijdig toe te zenden ter voorlopige beoordeling.
- 6.4 De Gegadigde verbindt zich om geen formele aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen in te dienen voordat het definitieve Bebouwingsvoorstel door de Gemeente bij beoordeling, behoudens toetsing in het kader van de formele aanvraag, is geaccepteerd en een koopovereenkomst is ondertekend. Indien in strijd met deze bepaling een of meer omgevingsvergunningsaanvragen ten behoeve van bebouwing van de Bouwkavel worden ingediend kan de Gemeente de reserveringsovereenkomst doen vervallen.
- 6.5 Het Bebouwingsvoorstel en de daarop eventueel vervaardigde varianten blijven eigendom van de Gegadigde. De Gemeente kan daarop uit hoofde van deze overeenkomst geen enkel recht doen gelden.

## Artikel 7 – Kwaliteitseisen

Het Bebouwingsvoorstel moet voldoen aan de relevante wetgeving en de voorschriften in het vigerende bestemmingplan.

## Artikel 8 – Koopovereenkomst

- 8.1 Indien geen opzegging van deze reserveringsovereenkomst heeft plaatsgevonden en er geen belemmeringen bestaan zoals bedoeld in artikel 4 lid 3 zal de Gemeente, zodra het Bebouwingsvoorstel voorlopig door de Gemeente is geaccepteerd, de Gegadigde een koopovereenkomst voor de Bouwkavel doen toekomen.
- 8.2 Binnen een week na de verzenddatum van de koopovereenkomst geeft de Gegadigde de Gemeente schriftelijk te kennen of deze op de

grondaanbieding in zal gaan door middel het voor akkoord ondertekenen van de koopovereenkomst dan wel van afzegging. De Gegadigde is vrij om niet op de koopovereenkomst in te gaan, in welk geval de Gemeente vrij is om de Bouwkavel voor een derde te reserveren. Wanneer de Gegadigde de koopovereenkomst niet tijdig accepteert vindt volgens het bepaalde in artikel 5 van deze overeenkomst geen verrekening van de reserveringsvergoeding plaats.

- 8.3 De koopovereenkomst zal de bepalingen bevatten zoals opgenomen in het bijgesloten concept van de koopovereenkomst ([Bijlage 3](#)), aangevuld met de gegevens van de koper, de uit te geven oppervlakte, de koopprijs en [\*eventuele aanvullende bepaling] en eventuele wijzigingen van redactionele aard. In de koopovereenkomst zijn van toepassing verklaard de Algemene voorwaarden verkoop onroerende zaken gemeente Tytsjerksteradiel 2015 (27 januari 2015) ([Bijlage 4](#)).

#### **Artikel 9 – Overdraagbaarheid en cedeerbaarheid**

Deze reserveringsovereenkomst levert voor de Gegadigde slechts strikt persoonlijk rechten en verplichtingen op. De overeenkomst is niet overdraagbaar. De rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst kunnen niet worden gecedeerd. Indien de Gegadigde zijn rechten en verplichtingen desondanks aan een derde zou hebben overgedragen of deze zou hebben gecedeerd is deze overeenkomst door dat enkele feit ontbonden en is de Gemeente vrij de Bouwkavel voor een derde te reserveren.

#### **Artikel 10 – Onvoorziene omstandigheden**

Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanige wijzigingen ondergaan, dat van partijen of een der Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd tijdig geheel of gedeeltelijk nakomt, heeft de meest gereede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat een nadere overeenkomst wordt gesloten.

#### **Artikel 11 – Geschillen**

Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de Rechtbank Noord-Nederland zittingslocatie Leeuwarden, tenzij Partijen ter zake van die geschillen arbitrage bij een erkend arbitrage instituut of bindend advies overeenkomen.

#### **Artikel 12 – Hoofdelijkheid**

Indien verscheidene personen zich als Gegadigde hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle uit deze reserveringsovereenkomst voortvloeiende verbintenissen.

#### **Artikel 13 – Einde van de overeenkomst**

De overeenkomst eindigt:

- a. indien de Gegadigde niet tijdig de reserveringsvergoeding heeft betaald;
- b. indien de Gegadigde niet tijdig een Bebouwingsvoorstel, een nieuwe variant of een nieuw voorstel heeft ingediend;
- c. bij definitieve afwijzing van het Bebouwingsvoorstel, tenzij de Gemeente de Gegadigde om een nieuw plan heeft verzocht;
- d. bij faillissement of surséance van betaling van de Gegadigde;
- e. door opzegging overeenkomstig artikel 4;

Datum 5 juli 2024  
Ons kenmerk @ @ @ @ @

- f. indien de Gegadigde zijn rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst aan een derde heeft overgedragen;
- g. indien de Gemeente, de Gegadigde een concept-koopovereenkomst heeft aangeboden en deze niet tijdig is geaccepteerd;
- h. indien er ter zake de Bouwkavel een koopovereenkomst tussen Partijen is gesloten.

**Artikel 14 – Verwerking persoonsgegevens (AVG)**

De door de Gemeente verkregen persoonsgegevens worden opgenomen in een geautomatiseerd bestand, dan wel in een bijbehorend hulpbestand. De Gemeente zal deze gegevens alleen verwerken in verband met de uitvoering van deze overeenkomst. Door ondertekening verklaart de Gegadigde toestemming te verlenen in de zin van artikel 7 van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (EU) 2016/679, aan de Gemeente, om al die informatie in te winnen, welke zij nuttig of noodzakelijk achten in verband met een juiste en correcte uitvoering van deze overeenkomst.

**Artikel 15 – Bijlagen**

De volgende bijlage(n) maken een onlosmakelijk deel uit van de onderhavige reserveringsovereenkomst. Zij worden daartoe mede door partijen gearafeerd.

Bijlage 1: Verkavelingstekening nr. ....d.d. ....;

Bijlage 2: Nota reserveringsvergoeding (wordt na ondertekening bijgevoegd);

Bijlage 3: Concept koopovereenkomst;

Bijlage 4: Algemene voorwaarden verkoop onroerende zaken gemeente Tytsjerksteradiel 2015 (27 januari 2015).

Aldus in tweevoud opgemaakt te Burgum en getekend:

te \_\_\_\_\_ d.d. \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ d.d. \_\_\_\_\_

De Gemeente:

**Tytsjerksteradiel**

namens deze

De Gegadigde:

\_\_\_\_\_  
dhr.mw. @ @ @ @ @

\_\_\_\_\_  
@ @ @ @

\_\_\_\_\_  
@ @ @

**Bijlage 5. Model koopovereenkomst**



# KOOPOVEREENKOMST

## Betreffende De Túnen fase 2 Ryptsjerk

Datum @@@@

Ons kenmerk @@@@

**Betreffende: vrijstaande woning/ drie 2 ^1 kapwoningen bouwkvavel @@@@**

### ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: gemeente Tytsjerksteradiel, bezoekadres Raadhuisweg 7, 9251 GH Burgum (postadres: Postbus 3, 9250 AA Burgum), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 01169679, hierbij ingevolge het "Mandaatbesluit 2024" en krachtens volmacht van de burgemeester van de gemeente Tytsjerksteradiel te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw @@@, **medewerker grondzaken**; de gemeente Tytsjerksteradiel hierna te noemen: "**de Gemeente**"; enerzijds;

en;

**(Optie 2A: Particulier voor vrijesector kavels)**

2. \*de heer/mevrouw\* @@@, (geboren op @@@ te @@@ en/of houder van \*Paspoort \*Rijbewijs \*Nederlandse Identiteitskaart met nummer) en \*heer/mevrouw @@@, (geboren op @@@ te @@@ en/of houder van \*Paspoort \*Rijbewijs \*Nederlandse Identiteitskaart met nummer), tezamen wonende (adres) te (postcode+ plaats); hierna **zowel tezamen als ieder afzonderlijk** te noemen: "**de Koper**"; anderzijds.

**(Optie 2B: Aannemer ten behoeve van de twee-onder-een-kap woningen)**

2. de besloten vennootschap: (naam) B.V., statutair gevestigd te (plaats), en aldaar kantoorhoudende (adres) te (postcode), (evt postadres indien bekend), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: (kvK nummer), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap (naam) B.V., in haar hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder, welke vennootschap op haar buurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door de \*heer/ mevrouw\* (naam), in \*zijn/haar\* hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder; en de \*heer/mevrouw\* (naam) tezamen, in hun hoedanigheid van gezamenlijk bevoegd bestuurders; (naam BV) hierna te noemen: "**de Koper**", anderzijds.

De Gemeente en de Koper hierna gezamenlijk te noemen "**Partijen**",

### NEMEN HET NAVOLGENDE IN AANMERKING:

- A. De Gemeente is eigenaar van de percelen met verdere toe- en aanbehooren, plaatselijk gelegen aan de Túnen te Ryptsjerk, kadastraal bekend gemeente kadastraal bekend gemeente Hardegarijp, sectie A, nummers 8220, 8221, 8222 en 8223, 8224, 8225, 8226, 8227 en 8228;
- B. De Gemeente wil doormiddel van een openbare inschrijvingsprocedure, de verkoop van het woningbouwproject De Túnen fase 2 te Ryptsjerk een negental (9) woningen verdeeld over 3 vrije sector kavels ten behoeve van particulier



Datum @ @ @ @ @  
Ons kenmerk @ @ @ @ @

opdrachtgeverschap en een kavel bestemd voor projectmatige realisatie van een drietal twee-onder-een-kap woningen realiseren;

- C. De Koper is doormiddel van een selectie en lotingsprocedure op (datum) geselecteerd voor een van deze kavels en heeft met het oog daarop met een de Gemeente een reserveringsovereenkomst met betrekking tot [bouwkavel/locatie X](#), gemeente Hardegarijp, sectie A, nummer @ gesloten.
- D. De Koper heeft binnen het kader van de reserveringsovereenkomst voor eigen rekening een bebouwingsvoorstel ontwikkeld, welke door de Gemeente is goedgekeurd;
- E. Op basis van voormelde bebouwingsvoorstel is de Koper bereid een **vrijstaande woning/ drie twee-onder-één-kap woningen** op voormelde Bouwkavel te ontwikkelen en te realiseren en de daarvoor benodigde ondergrond van de Gemeente aan te kopen;
- F. Partijen wensen nu de nadere voorwaarden en afspraken evenals hun onderlinge verhouding met betrekking tot de verdere ontwikkeling en realisatie van voormelde Bouwkavel/[locatie](#) met elkaar vast te leggen;
- G. Partijen hebben in dit kader een overeenkomst van koop en verkoop gesloten en wensen hierbij hun rechten en verplichtingen over en weer in deze koopovereenkomst vast te leggen.

VERKLAREN ONDER NAVOLGENDE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Datum @ @ @ @ @  
Ons kenmerk @ @ @ @ @

### Artikel 1 – Het Verkochte

De Gemeente verkoopt aan de Koper die van de Gemeente in koop aanneemt en aanvaardt, een perceel grond, plaatselijk gelegen aan \*\*\*\*\* (straatnaam), uitmakende een gedeelte/ aaneengesloten gedeelte van de/het perce(e)l(en) kadastraal bekend gemeente @@, sectie @@@, nummer(s) @@@, ter grootte van ongeveer \*\*\*\*\*m<sup>2</sup>, zoals nader met \*\*\*\*\* (arcering) aangegeven op bijgaande tekening nummer \*\*\*\*\* ([Bijlage 1](#)), hierna te noemen “het Verkochte”.

### Artikel 2 – De koopsom en betaling

- 2.1 De koopsom van het Verkochte bedraagt € \*\* (zegge: \*\*\*\*\*) exclusief B.T.W. ( is € inclusief B.T.W.) en kosten Koper, [prijspeil \*\*-\*\*-\*\*, te vermeerderen met indexering zoals hierna aangegeven,] exclusief omzetbelasting.
- 2.2 De betaling van de koopsom, kosten en belastingen vindt plaats bij het passeren van de akte van levering via de kwaliteitsrekening van de instrumenterende notaris.

### Artikel 3 – Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken Gemeente Tytsjerksteradiel 2015

Op deze verkoopovereenkomst zijn van toepassing de hoofdstukken 1 en 2, voor zover daarvan in deze overeenkomst niet is afgeweken, alsmede de artikelen 3.1, 3.2, 3.3., 3.4, 3.5, 3.6, 3.7 en 4.1 [EVENTUELE VAN TOEPASSING ZIJNDE BEPALINGEN UIT HOOFDSTUK 3 en 4 VERMELDEN] van de Algemene verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken van de Gemeente Tytsjerksteradiel 2015<sup>1</sup> (hierna te noemen “Algemene Verkoopvoorwaarden”) en vormen als [Bijlage 2](#) met deze overeenkomst één onverbrekelijk geheel.

### Artikel 4 – Eigendomsoverdracht

De akte van levering dient uiterlijk **drie (3)** maanden na de datum van ondertekening van de koopovereenkomst door de Koper te worden gepasseerd ten overstaan van een notaris verbonden aan Notariskantoor \* \_\_\_\_\_, gevestigd te \_\_\_\_\_, hierna verder te noemen: “de Notaris”.

### Artikel 5 – Omgevingsvergunning, overdracht

- 5.1 De Koper dient binnen **vier (4) weken** na het tot stand komen van de koopovereenkomst een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning ter bebouwing van het Verkochte in te dienen in overeenkomstig het bouwplan gelijk aan het definitief ontwerp zoals goedgekeurd bij brief van de Gemeente d.d. @@ met kenmerk @@, behoudens wijzigingen en aanpassingen in het kader van de omgevingsvergunning aanvraag. Op schriftelijk en gemotiveerd verzoek kan de Gemeente uitstel verlenen van deze verplichting.

<sup>1</sup> Vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Tytsjerksteradiel d.d. 27 januari 2015, van toepassing vanaf 2 april 2012 en vastgelegd in een notariële akte op 19 februari 2015 verleden voor notaris mr. T.A. Dantuma, notaris te Tytsjerksteradiel, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en openbare registers in register Onroerende Zaken Hypotheken 4 in deel 65738 nummer 34.

Datum @ @ @ @ @  
Ons kenmerk @ @ @ @ @

- 5.2 De Gemeente kan - zonder dat enige ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist - bij overtreding van het bepaalde onder lid 1 een boete opleggen van maximaal € 45.000,- eventueel verhoogd met € 225,- voor elke dag dat het verzuim voortduurt.
- 5.3 Bij overtreding van het bepaalde onder lid 2 kan de Gemeente besluiten om de koop te ontbinden, tenzij uitstel, zoals genoemd in lid 1, is verleend.

#### **Artikel 6 – Staat van aflevering**

Op het Verkochte rust(en) geen andere erfdienstbaarheid(heden), kwalitatieve verplichting(en), kettingbeding(en), beperkte recht(en) dan in deze overeenkomst staan vermeld of uit het kadaster zouden blijken.

#### **Artikel 7 – Gebruik**

Koper bebouwt en gebruikt het Verkochte voor eigen rekening en risico conform het vigerende bestemmingsplan en overige relevante wet- en regelgeving.

#### **Artikel 8 – Milieukundig onderzoek**

Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van het Verkochte, is een verkennend bodemonderzoek verricht/ memo afdeling Omgevingsadvies. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in rapport \*\*\*\*\*/ memo afdeling Omgevingsadvies, opgesteld in opdracht van de Gemeente, waarin de toestand van de bodem van het Verkochte wordt omschreven en waaruit blijkt dat de bodem op grond van de uitslag van het onderzoek geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming.

#### **Artikel 9 – Schouw**

- 9.1 Op verzoek van de Koper kan voorafgaande aan de feitelijke levering een schouw plaatsvinden. Van voormelde schouw wordt op dezelfde dag een proces-verbaal opgemaakt, het welk door de Gemeente en de Koper wordt ondertekend.
- 9.2 De schouw zal in beginsel geschieden op de datum van het passeren van de notariële akte.

#### **Artikel 10 – Over- en/of ondermaat**

In afwijking van artikel 2.5 van de Algemene Verkoopvoorwaarden vindt er geen verrekening plaats wegens over- of ondermaat, indien na inmeting door het Kadaster blijkt dat de werkelijke grootte van het Verkochte afwijkt van de in deze overeenkomst weergegeven oppervlakte.

#### **Artikel 11 – Kadastrale aanwijzing**

Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om ten aanzien van het Verkochte een nieuw geheel kadastraal perceel te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Partijen stellen aan het Kadaster zodanige, door Partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat. De Koper machtigt de Gemeente de kadastrale aanwijzing aan het Kadaster te verzorgen. De kosten van de splitsing komen voor rekening van de Koper.

**Bijzondere bepalingen (zie betreffende uitgifte tekening voor toepasselijkheid)**

#### **Artikel 11 – Opstalrecht voor nutsvoorzieningen**

Datum @ @ @ @ @  
Ons kenmerk @ @ @ @ @

Op het gedeelte van het Verkochte, zoals schetsmatig met streeparcering aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening met nummer \*\*\*\* en datum \*\*-\*\*-\*\*, wordt ten behoeve van \*\*\*\* (opstaller) overeenkomstig artikel 2.13 van de Algemene Verkoopvoorwaarden gevestigd een opstalrecht nutsvoorzieningen. De kosten van het vestigen van het opstalrecht komen ten laste van de Koper.

#### **Artikel @@ – Erfafscheidingen**

De Koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht het Verkochte behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden van de grond van de Gemeente, voor zover nodig geacht door en ten genoegen van de Gemeente; de kosten van het maken, vervangen en onderhouden van erfafscheidingen komen geheel voor rekening van de Koper of zijn rechtsopvolger(s). [OPTIE:] Deze verplichtingen worden als kettingbeding en kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek opgelegd aan de Koper, zodat deze verplichtingen ook zullen gelden voor opvolgende eigenaren, gebruikers en beperkt gerechtigden van het Verkochte.

#### **Artikel @@ – Handhaven bomen en watergangen**

De Koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht de zich op het Verkochte bevindende bomen, boomwallen, alle andere opgaande beplanting en bestaande watergangen te handhaven en te onderhouden. Het verwijderen van bomen, boomwallen, de andere opgaande beplanting of watergangen mag alleen na schriftelijke toestemming van de Gemeente. [Optie] Deze verplichting wordt als kettingbeding en kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek opgelegd aan de Koper, zodat deze verplichting ook zal gelden voor opvolgende eigenaren, gebruikers en beperkt gerechtigden van het Verkochte.

#### **Artikel @@ – Gedoogplicht voorzieningen van openbaar nut**

1@.1 De Koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van de Gemeente en/of de nutsbedrijven op, in of boven het Verkochte is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en nutsvoorzieningen op, in of boven het Verkochte zal worden aangebracht en onderhouden.

1@.2 De Koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid 1 van dit artikel is aangebracht onveranderd en niet verplaatst te laten bestaan.

1@.3 Koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid 1 van dit artikel, die de Gemeente of de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.

1@.4 De Koper dient zich te onthouden van al datgene waardoor het gebruik waarvoor de zaken onder lid 1 bedoeld zijn zou kunnen worden belet of bemoeilijkt, op een dusdanige wijze dat de Gemeente of de eigenaren van die zaken geheel of gedeeltelijk zou kunnen worden belemmerd in de ongestoorde uitoefening van bovenbedoeld recht.

1@.5 Het oprichten van bouwwerken en het aanbrengen van gesloten erfverharding of diepwortelende beplanting ter plaatse van de ondergrondse werken is niet toegestaan; de Gemeente en/of de nutsbedrijven zijn gerechtigd het gebouwde of aangelegde op kosten van de Koper weg te nemen of weg te laten nemen.

Datum @ @ @ @ @  
Ons kenmerk @ @ @ @ @

- @.6 De Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
- @.7 Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde zaken zal door de Gemeente of degene ten gunste van wie het gedoogrecht geldt, op haar kosten worden hersteld of, indien de Koper dat wenst, aan de Koper worden vergoed.
- @.8 Voor zover de Gemeente en/of het betrokken nutsbedrijf dit noodzakelijk acht, zal ten behoeve van de Gemeente en/of het desbetreffende nutsbedrijf voor de werken zoals bedoeld in lid 1 een recht van opstal worden gevestigd, waaraan de Koper zijn medewerking dient te verlenen.
- @.9 De verplichtingen in dit artikel worden als kettingbeding en kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek opgelegd aan de Koper, zodat deze verplichtingen ook zullen gelden voor opvolgende eigenaren van het Verkochte.

#### **Artikel @@ – A.B.C.-bepaling**

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.2 van de Algemene Verkoopvoorwaarden staat de Gemeente toe dat de Koper haar rechten op overdracht van het Verkochte overdraagt aan de kopers van de woningen op de door haar te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder de voorwaarde(n) dat:  
[per geval in te vullen]

#### **Artikel @ – Anti-speculatiebeding**

- @.1 Het is de Koper en/of zijn rechtsopvolgers verboden het Verkochte geheel of gedeeltelijk te vervreemden -waaronder de overdracht van de economische eigendom- en/of met zakelijke rechten -anders dan het recht van hypotheek- te bezwaren of te verhuren gedurende een periode van drie (3) jaar ingaande de datum van het passeren van de akte van levering. De Koper dient derhalve het Verkochte en de op het Verkochte te bouwen woning ten behoeve van zijn eigen huishouden aan te wenden gedurende genoemde periode van drie (3) jaren.
- @.2 De Gemeente kan de Koper op schriftelijk en gemotiveerd verzoek ontheffing verlenen van het onder lid 1 genoemde verbod.

#### **Slotbepalingen**

##### **Artikel 12 – Kettingbeding**

- 12.1 In afwijking van artikel 2.12 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is de Koper verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in (in verband met tijdsverloop nog van toepassing zijnde) artikel(en) [@@@bijzondere bepalingen die ook in de toekomst moeten gelden; let op het gebruik hoort hier in ieder geval niet toe → het bestemmingsplan regelt wat wel en niet gebouwd mag worden@@@ altijd artikel boetebepaling opnemen@@@] van deze koopovereenkomst en artikel(en) [indien van toepassing in deze koopovereenkomst: artikel 3.4, 3.6, 3.7, 4.1 van de Algemene Verkoopvoorwaarden bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of

Datum

@ @ @ @ @

Ons kenmerk

@ @ @ @ @

verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 250.000,--, ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

- 12.2 Op gelijke wijze als hierboven onder lid 1 bepaald, verbindt de Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikel(en), als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

### **Artikel 13 – Kwalitatieve verplichting**

Overeenkomstig artikel 2.14 van de Algemene Verkoopvoorwaarden zijn Partijen overeengekomen dat de artikel(en) \*\*\*\*\* als kwalitatieve verplichting worden gevestigd.

### **Artikel 14 – Boetebeding (niet nakomen van bepalingen opgenomen in het kettingbeding en specifieke bepalingen in deze overeenkomst)**

In afwijking van artikel 2.8 van de Algemene Verkoopvoorwaarden verbeurt de Koper voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting uit artikel 3.4, 3.6, 3.7 en 4.1 van de Algemene Verkoopvoorwaarden en artikel 4, 5\*\* van deze koopovereenkomst na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de Koper binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,--.

De Gemeente behoudt tevens het recht op schadevergoeding, welke de boete te boven gaat, te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige verplichting uit artikel\*\* van de Algemene verkoopvoorwaarden en artikel \*\* van deze koopovereenkomst nakoming te vorderen.

### **Artikel 15 – Rentevergoeding, Ontbinding overeenkomst**

15.1 In aanvulling op c.q. in afwijking van het bepaalde in artikel 1 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is de Koper van rechtswege in verzuim indien de ondertekening van de notariële akte later plaatsvindt dan binnen de termijn bepaald in artikel 4 van deze koopovereenkomst. Alsdan is de Koper overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf de datum zoals die volgt uit het bepaalde in artikel 4 van deze koopovereenkomst tot aan de datum van levering, de wettelijke rente (ex artikel 6:119A BW) over de koopsom verschuldigd, exclusief omzetbelasting.

15.2 De Gemeente heeft het recht om de koopovereenkomst bij aangetekende brief te ontbinden, indien de Koper, ondanks schriftelijke aanmaning daartoe, waarbij de Koper een redelijke termijn voor de nakoming wordt gesteld, in verzuim blijft. De enkele aanzegging bij aangetekende brief dat de Gemeente de koopovereenkomst ontbonden acht, is daartoe voldoende. Er vindt bij ontbinding geen verrekening plaats van eventueel door de Koper of door de Gemeente gemaakte kosten.

15.3 Indien de koopovereenkomst op grond van lid 2 wordt ontbonden, is de rentevergoeding als bedoeld in lid 1 verschuldigd over de periode vanaf het moment waarop het verzuim intreedt tot en met de laatste dag van de door de Gemeente gestelde redelijke termijn.

Datum @ @ @ @ @  
Ons kenmerk @ @ @ @ @

### Artikel 16 – Nutsaansluitingen

De aansluiting van het Verkochte op de nutsvoorzieningen dient door de Koper voor eigen rekening en risico aangevraagd te worden. De Gemeente aanvaardt hierin geen enkele aansprakelijkheid.

### Artikel 17 – Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de Rechtbank Noord-Nederland zittingslocatie Leeuwarden.

### Artikel 18 – Verwerking persoonsgegevens (AVG)

De door de Gemeente verkregen persoonsgegevens worden opgenomen in een geautomatiseerd bestand, dan wel in een bijbehorend hulpbestand. De Gemeente zal deze gegevens alleen verwerken in verband met de uitvoering van deze overeenkomst. Door ondertekening verklaart de Koper toestemming te verlenen in de zin van artikel 7 van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (EU) 2016/679, aan de Gemeente en de Notaris, om al die informatie in te winnen, welke zij nuttig of noodzakelijk achten in verband met een juiste en correcte uitvoering van deze overeenkomst en daarin vermelde rechtshandelingen.

### Artikel 19 – Totstandkomingsvereiste

Deze overeenkomst komt tot stand nadat het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Tytsjerksteradiel (*dan wel de Gemeenteraad indien vereist*) haar goedkeuring verleent aan deze overeenkomst. Indien de goedkeuring niet wordt verleend, dient de Gemeente, de Koper hiervan onverwijld in kennis te stellen en daarbij aan te geven dat deze overeenkomst op grond van dit artikel niet tot stand komt. De Gemeente is hierdoor niet gehouden tot het betalen van enigerlei schadevergoeding

### Artikel 20 – Bijlagen

De volgende bijlagen maken een onlosmakelijk deel uit van de onderhavige koopovereenkomst. Zij worden daartoe mede door Partijen geparafeerd.

Bijlage 1: Situatietekening nr. ....d.d. ....;

Bijlage 2: Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Tytsjerksteradiel 2015 (27 januari 2015)

Bijlage 3: Financiële bijlage

Aldus in tweevoud opgemaakt te Burgum en getekend:

te \_\_\_\_\_ d.d. \_\_\_\_\_

te \_\_\_\_\_ d.d. \_\_\_\_\_

De Gemeente:  
**Tytsjerksteradiel**  
namens deze

De Koper:  
**(naam BV)**  
namens deze

\_\_\_\_\_  
dhr.mw. @ @ @ @ @

\_\_\_\_\_  
@ @ @ @

\_\_\_\_\_  
@ @ @

## Bijlage 6 Memo Bodemgesteldheid

### Memo

*Toetsing bodem bestemmingsplan Ryptsjerk*

Datum: 25-4-2024

Opgesteld door W. de Jong

#### **Verkennd bodemonderzoek De Tunen Ryptsjerk, kenmerk 210328, door Bodemvisie, d.d. 22-7-2021**

Het verkennd bodemonderzoek geeft aan dat de bovengrond voldoet aan de klasse industrie en de ondergrond voldoet aan de klasse Landbouw/natuur (altijd toepasbaar). Omdat is besloten de locatie deels af te graven en aan te vullen met schonere grond, voldoet de bovengrond nu ook aan de klasse Landbouw/natuur.

De grond is aangevoerd van het gronddepot aan de Solcamastraat 21A te Sumar (partij 19\_15).

Op basis van de partijkeuring (kenmerk 24005-3, door Van Akker bodemadvies, d.d. 1 maart 2024) voldoet deze partij aan de klasse Landbouw/natuur.

Bij vrijkomende grond is de grond vrij toepasbaar en kan dus zonder beperkingen worden toegepast buiten de locatie.

De onderzoeken zijn nog voldoende relevant. Er is geen aanleiding om verder onderzoek uit te voeren.



w a  
o m  
g r f  
t h n  
j  
s b  
s e  
g  
e